



下半年房地产市场大概率 实现软着陆



房地产业作为国民经济的支柱性行业之一，规模大、链条长、牵涉面广，在国民经济中、在全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中占有相当高的份额。

在过去十年间，房地产业对中国 GDP 增长的贡献率和房地产开发投资占固定资产投资的比重稳步抬升；房地产贡献的相关税收和土地出让收入依然是地方政府的重要财源，但地方政府对土地财政，房地产的直接税收及土地出让收入的依赖度有所下降；住房作为居民主要财富载体和大类资产配置的核心，其市场价值与 GDP 的比例依然较高；作为吸纳中国实体经济就业的重要行业，城镇人员房地产业就业人数增长率仍高于城镇就业增幅；房地产业仍是中国经济信用创造的主要载体之一和信用周期最重要的稳定器之一，对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。房地产投资增速每下降 1 个百分点，可能导致固定资产投资和社零消费总额减少 0.3-0.4 个百分点。

从根本上说，过去十年间房地产行业的繁荣和发展，与人民群众生活品质提升后改善居住环境改善的需求、与全国城镇化发展水平提升后进城人口的居住刚需、与旧城改造和城市升级的建设需求高度相关。

但是，中国经济增长的底层逻辑已经发生了变化。考虑到城镇化率与住房自有率已达高位、人口老龄化趋势初现等因素，支持中国住宅地产开发增长的核心需求已经较为充分地释放和满足，房地产开发企业“高周转、高杠杆、高收益”的数量扩张型发展模式亟待改变。

中国房地产业依然拥有许多积极因素：高效统筹疫情防控和经济社会发展，差别化的房地产调控政策尤其是住房信贷政策继续实行，销售端去化和风险处置加快有望缓解房地产企业流动性风险和融资压力，个人收入预期企稳，刚性需求和改善性住房需求群体购房成本持续下降，部分住宅去库存周期较长、“稳房价”压力较大的城市在“一城一策”的思路下有望加大政策调整的力度和步伐，等等。这些都可以有效地实现房地产市场的软着陆。

接下来的关键，在于继续准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度尤其是预售资金管理制度，维护房地产市场的信心与情绪，维护购房者的合法权益。

地方政府可以以“保交付”为出发点和切入点，从产业端和金融端积极为企业纾困：支持企业有序复工复产，给予税费减免、租金减免等政策支持；不盲目抽贷、断贷、压贷，支持企业合理融资需求，加大并购融资支持力度，促进行业债务风险出清。与此同时，有关部门应切实确保购地资金合规，全程监管项目建设，监督预售资金全额入账，严格拨付标准，压实银行责任，健全房地产信用管理，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”，更加有力地推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。

预计各地房地产调控政策优化落地的节奏将进一步加快、优化调整力度将进一步加大，政策维度有望向限购、限贷、限售、限价宽松、购房鼓励政策、降低交易税费等多方向以及热点一二线城市延伸、扩围。在必要

的信贷支持下，房地产企业的信用风险、债务风险、资金链和现金流风险以及伴随而来的对上下游产业链有可能造成的溢出风险有望得到防控和遏制。特别地，在建立规范、科学、灵活的商品房预售资金监管办法后，信用等级较高的房企有望适当降低预售资金留存比例、以银行保函解冻部分监管资金、通过白名单和绿色通道等形式获得更多的融资支持。

从根本上说，要化解房地产行业风险，需要稳定居民的预期、收入和购房意愿，保障住房刚性需求，合理支持改善性需求，促进市场销售企稳回升，提升金融机构融资偏好，加快优质房地产企业经营性现金流回暖和信用改善，让房企实现“自我造血”的良性循环。

此外，近期高层会议和有关部门均强调要坚持“租购并举”，大力发展长租房市场，推进保障性住房建设，加快构建高端有市场、低端有保障的住房制度，加快探索和发展房地产新的发展模式。这既有利于从需求端解决住房难、住房贵、住有所居、共同富裕的问题，也有利于从供给端有效抑制房价、促进房地产市场平稳健康发展。

按照住建部最新公布的数据，“十四五”期间，40个重点城市计划新

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_44525

