



如何促进房地产市场长期良性循环和健康发展



【财新网】房地产行业可以说是宏观经济非常好的样本、范例和晴雨表，对投资、消费、需求端、供给端、作为流量的收入和作为存量的家庭部门财富等各方面来说都具有很好的分析价值。

在疫情影响下，居民收入增长放缓、消费场景受限、消费心理谨慎、消费预期较弱，直接导致二季度社会消费品零售总额同比下降 4.6%，明显落后于二季度 GDP 增速，反映出内需复甦依然偏缓、消费仍受较大冲击。

随着疫情防控形势向好，线下消费场景渐次复苏，加上促消费政策发力，消费有望继续恢复，特别是消费规模扩大，消费结构升级，消费模式创新的长期趋势不会改变。宏观政策需要在下半年重点考虑、支持和解决稳定居民预期和促进消费修复的问题，从出台落地促进重点领域消费政策、促进和拉动大宗商品消费、刺激和鼓励服务消费、向低收入群体发放消费券和消费补贴等方面入手，找准政策发力点。

在疫情形势转好后，居民消费贷款增长有望加快修复。但是在二季度央行调查中，居民倾向“更多储蓄”的占比升至历史高位 58.3%，居民收入信心指数仍然较低，同时“更多消费”占比并没有明显改善，未来两至三个季度内社零增速预计仍难以显着超越疫情前水平。后续预计居民收入前景的不确定性将带来预防性储蓄倾向继续处于高位，且仍将继续受到居民收入和疫情不确定性的约束，也会影响居民的购房意愿与购房能力。

历史数据显示，居民部门预期转弱时，居民部门新增存贷款的同比增量之差会大幅下滑，伴随着的是房地产销售收入负增长。2022 年和 2008、

2012 年类似，是居民部门存款强、贷款弱、新增存贷款、同比增量之差下滑加上房地产销售下滑，体现了居民部门加强储蓄、减少贷款、对未来的预期暂时仍然不够强劲。

居民部门储蓄意向加强的趋势如果不能得到有效逆转，会拖慢消费复苏、内需修复、经济回到合理区间的节奏和速度。长期来看，只有居民部门愿意减少储蓄、加强消费，才能有效推动中国向内循环转型、倚靠消费拉动而非投资驱动的增长范式改变。

近期居民购房行为模式的变化，一定程度上是居民购房决策函数变化以及资产负债表变化、信心意愿变化的反映。可以说，影响居民购房决策和商品房销售的主要变量，已经从疫情前的房地产调控政策、房贷利率等因素，变成疫情后的居民可支配收入预期、房价预期、房贷还款稳健性和可持续性等因素。而且，居民购房行为模式的变化，有可能进一步加剧房地产销售结构在短期内的分化，二手房销售将好于新房、现房将好于期房，这也对居民资产负债表和现金流分期造成影响。

中国仍处在城镇化发展阶段，居民家庭刚性和改善性住房需求潜力、租购并举发展模式发展空间均较大。总的来说，应当在坚持“房住不炒”的思路与基调、逐步降低房地产金融化和泡沫化的前提下，探索新发展模式，继续优化房地产金融政策特别是差别化住房信贷政策，应当以稳为主、循序渐进、有计划分步骤地实施房地产金融政策调整，尽量减少对市场的冲击和影响，加快完善住房租赁金融政策体系，促进房地产市场平稳健康

发展，实现稳增长、防风险、促发展三重目标。

在需求侧，应继续调整限购、限贷、限售、限价等措施，考虑通过放松限购、取消限售、降低首付比例、降低房贷利率、提高公积金贷款额度、提供购房补贴、缩短按揭贷款放款周期等方式适度松绑政策，更好地提振居民住房消费的信心，更好地支持和满足居民刚性和改善性住房需求。在满足首套住房消费需求的基础上，可考虑适时降低二套房首付比例、适当下调二套房贷利率加点等措施以满足改善性住房需求，探索提高住房贷款借款人最高年龄、加大支持和创新住房租赁贷款、放松二孩和三孩家庭限购等措施以满足老年人、新市民、多孩家庭等群体的住房消费需求。

在供给侧，应继续稳妥实施房地产金融审慎管理制度、继续稳步推进房地产开发企业降杠杆、继续防范化解房企资金链风险和有序化解房企信用风险。与此同时，在“三线四档”基本原则不变的前提下可以适度优化监管要求和阶段性调整房地产企业融资要求，支持银行依法合规、稳妥有序地推动和支持房地产企业融资，合理发放房地产开发贷款和并购贷款，重点支持优质房地产企业兼并收购业务和优质项目，畅通“销售-拿地-新开工”链条，在确保房地产企业资金不被挪用的前提下进一步规范和优化对商品房预售资金的监督与管理，优先支付工程款、严格按照工程节点拨付资金、确保按期竣工交付，更好地满足房地产企业的正常融资需求。

最重要的，是慎重出台收缩性政策，本着市场化、法治化、专业化等原则，使金融端、信贷端、资金端与土地端、开发端、销售端、税费端等

各领域政策组合协同发力，进一步实现体系化、制度化、长效化、常态化、立体化调控，积极有效化解房地产企业风险，稳定和引导房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益，积极支持房地产行业的良性循环，积极支持城镇居民合理的住房需求，确保房地产市场稳字当先、稳中向好、稳中求进，以稳地价、稳房价、稳预期为基础，做到稳楼市、稳信心、稳消费、稳增长、稳社会。

长期来看，根据房地产业发展演进的一般规律和中国经济社会的具体特征，城镇化的发展和各类要素、资源、禀赋向城市集聚的速度不断加快，城乡居民收入持续增长有望继续带来大量的刚性和改善性居住需求，核心家庭小型化趋势有望带动新型住房需求和健康消费，各类房屋可观的存量规模有望通过专业运营管理提供盘活房产资源、供给多元化服务的空间，产业重构和城市功能调整有望激发城市内在活力、完善城市功能，更好地构建从城市化到城市群的发展新格局，为产业结构优化升级和经济转型提供支撑。

在“十四五”期间，房地产市场有望由总量扩张转为存量上的提质改

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_44590

