



# 管清友：2021 楼市政策微调 的三个信号



文/新浪财经意见领袖专栏作家 管清友



### 编者按

今年“三道红线”规范房企融资，“两道红线”集中管理房贷，新房严格限价，二手房实行价格指导，楼市调控持续升级，地产逻辑全面重塑，住有所居成为主旋律。在这样的背景下，楼市加速出清，回归居住本源，不少战略预判失误的房企艰难挣扎，迎来了前所未有的考验。特别是恒大风险暴露后，地产开发商的日子更不好过，近期房市场可谓是风云变幻，重磅政策轮番来袭。昨天哈尔滨出台“十六条”稳定楼市，打响救市第一枪，作为全国首个发布全面利好的省会城市，释放出极强的政策信号，值得深思。为此，我们帮大家厘清楼市底层逻辑、解读近期重磅热点，并给出未来趋势研判。



虽然居民资产正在大腾挪，加速从地产转向金融资产，特别是地产逻辑发生变化后，投资属性逐渐弱化。但地产还有居住属性，在刚需和改善的真实居住需求并未完全得到满足的大环境下，作为生活必需品，地产还是保有较高的关注度。

回归居住属性后，历史不会简单的重复，地产的分析框架也发生了明显的变化，以前房价“短期看政策、中期看政策、长期还看政策”，现在并不完全适用，供需基本面重回主导，政策的效果也要区分来看。对于住房还明显供不应求的核心城市，当政策宽松的时候，需求大概率会改善。价格永远是用边际来定价的，不管房价长期的终点在哪，短期之内政策还是很好的预测信号；但是对于住房供过于求的很多地方而言，政策已经没那么重要了，只能延缓节奏，并不会改变大势。该跌的地方放松之后还会跌，只不过可能跌的慢一些。

最近楼市政策层出不穷：央行例会 12 年来首提“房地产”，提出“两个维护”，引导楼市健康平稳发展，支持合理的住房消费，微调已经开始；多地房贷利率下调，银行放款提速，部分地区房贷政策松动，拐点初现；哈尔滨多部门联合出台十六条稳楼市，缓解房企流动资金压力，提升购房需求，打响救市第一枪。特别是近期通胀加速蔓延，新一轮涨价潮已经到来，建材行业全线涨价，原材料价格上涨向建造装修终端扩散，成本抬升加剧房价上涨的担忧。

但目前来看，不管是央行的罕见表态，还是各地的政策放松，主要还

是局部小招为主，并没有降低首付比例、下调按揭利率等全面大招。央行首提“房地产”，主要是为了保障首套刚需和二套改善的正常住房消费需求，保障合理的住房消费权益。在坚持“两道红线”房贷集中管理和严格审核贷款资质的基础上，对首套刚需提供差异化信贷支持，最多是结构性的微调纠偏，整体地产信贷政策很难有明显的松动。广州、佛山、苏州等地开始下调房贷利率，主要是前期房贷利率涨幅较大，处于高位，更多是纠偏优化，避免误伤刚需，按揭贷款还是要满足首付来源合规、具备房贷申请资格、银行流水两倍覆盖贷款等基本要求。哈尔滨虽然做出了很多努力：一方面，通过降低预售许可标准、加快预售资金返还、降低土地增值税预征率、支持房企促销活动、降低房企拿地成本，为房企减负；另一方面，通过加大人才和新市民购房补贴力度、放宽二手房公积金贷款期限、降低公积金贷款申领门槛、降低公寓居住成本，合理引导刚需释放。但也只是为了部分地区稳定市场，在房住不炒的框架里小幅腾挪，并未全面放松。建材价格上涨引发房价上涨的担忧，有些过度反应，我们不能低估政府调控楼市的决心，房住不炒不是一句空话。更重要的是，价格本质是由供需决定的，不是由成本决定的，更何况装修在房价中的成本占比并没有那么高。

虽然目前经济下行压力加大，但高层多次重申“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，房地产政策难有全局性宽松，最多会有些差异化的边际宽松，刚需可以把握好信号择机入市。未来房价分化会进一步加剧，核心城市、核心地段稍好点也不一定能跑赢通胀，收缩城市难逃下跌的命运，

投资性价比会越来越低，不建议过多配置。以下是我们对未来房地产市场的几点判断：

## 01

地产逻辑：房住不炒是主基调，住有所居是目标，地产加速去金融化供给端“三道红线”规范房企融资，需求端“两道红线”集中管理房贷，新房实行严格限价，二手房落实价格指导，楼市调控持续升级，地产加速去金融化，标志着高杠杆、高负债、高周转的地产模式宣告终结，地产从金融业转为制造业，房产的金融属性被削弱，房价以稳为主，地产投机炒作的口子基本被堵死，炒房性价比急剧下降，回归居住本源，供需成为主导因素。

## 02

地产政策：精准施策，差异化调控

前提还是保障政策连续性，稳定楼市，支持刚需。

大体可分为三类：

第一类是一线城市，如北上广深市场基础好，需求旺盛，不会出现大放松，因为一旦政策稍微松动就可能出现大幅反弹。

第二类是新一线为代表的热点城市，如南京、苏州、杭州等。这类城市市场基础较好，对政策的敏感度也相对高，可能会有一些鼓励刚需的小



招，谨慎宽松，如降低落户门槛变相放松限购、放开限价、降低预售门槛、提高公积金贷款额度、取消限售、降低税费等。

第三类是三四线城市，市场基础较差，普遍面临人口流出，需求萎缩的问题，就算是全面放松也无济于事。哈尔滨原本就没有限购、最低首付比例仅为 20%，已经是全国最低水平，主流是三成，仅有 8 个城市只有两成，但房地产市场持续低迷，供过于求，库存积压，这次算是全面松绑，还增加了购房补贴，预计其他压力较大的三四线城市也会效仿，短期可能有托底效果，但持续性可能不强。

### 03

房贷利率：以稳为主，差异化信贷保障刚需，最严最紧的时期已经过去

今年以来，多地房贷利率上行，银行房贷额度不足，放款周期变长。央行例会首提房地产后，要求“维护住房消费者合法权益”，部分地区房贷利率下调，银行放款提速，刚需迎来了久违的好消息。预计房贷政策最

**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\\_27531](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27531)

