



李宗光六问房地产：至暗时刻过了吗？可抄底吗？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 李宗光



最近市场对房地产市场关注度很高，网上流传的深圳房地产行业调研纪要刷屏，监管部门表态稳定房地产相关信贷的信息在朋友圈里广泛流传。那么，房地产市场到底怎么了？背后的原因是什么？政策松绑了吗？至暗时刻过了吗？是否应该去抄底呢？我们来一起梳理一下：

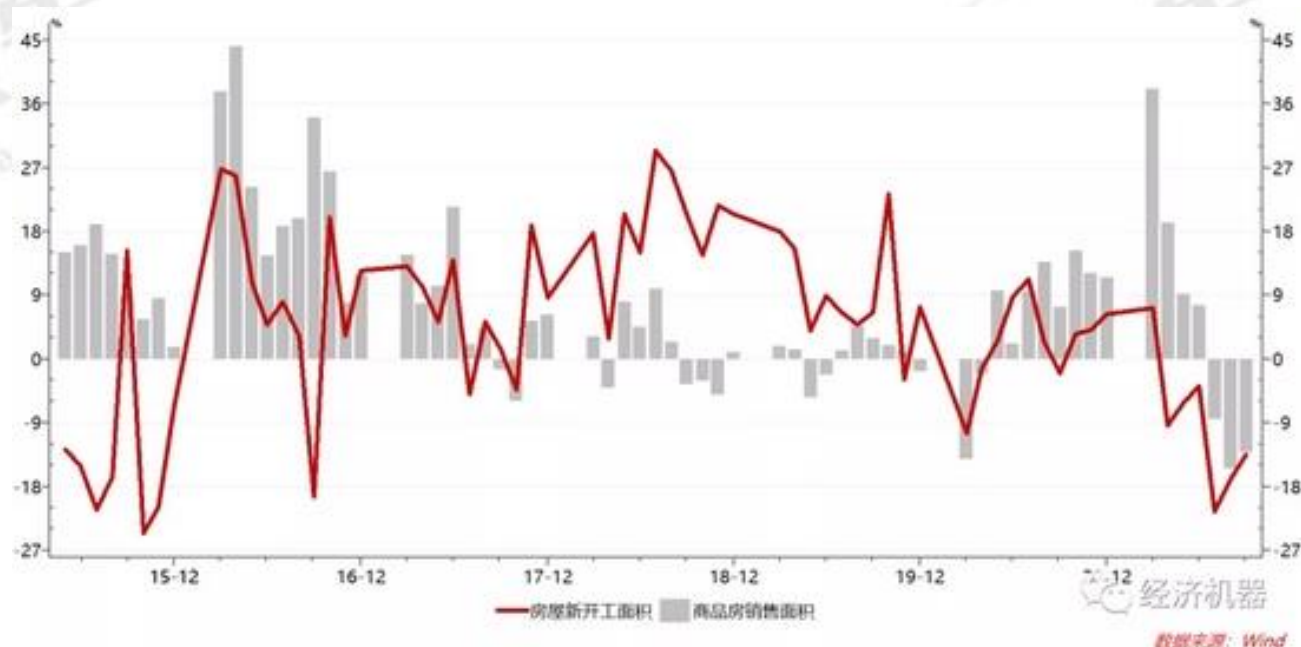
1、房地产市场最近怎么样？

答：最近房地产市场在快速入冬，硬着陆风险显著上升。无论是销售量，还是销售价格；无论是房产市场，还是土地市场；无论是一线城市，还是二三四五线城市，都出现了快速入冬的迹象，指标恶化速度非常快。

1) 商品房新开工量和销量均出现快速回落。新开工面积同比增速已经连续 6 个月为负，降幅最高达到 20%。过去三个月，全国商品房销量月度

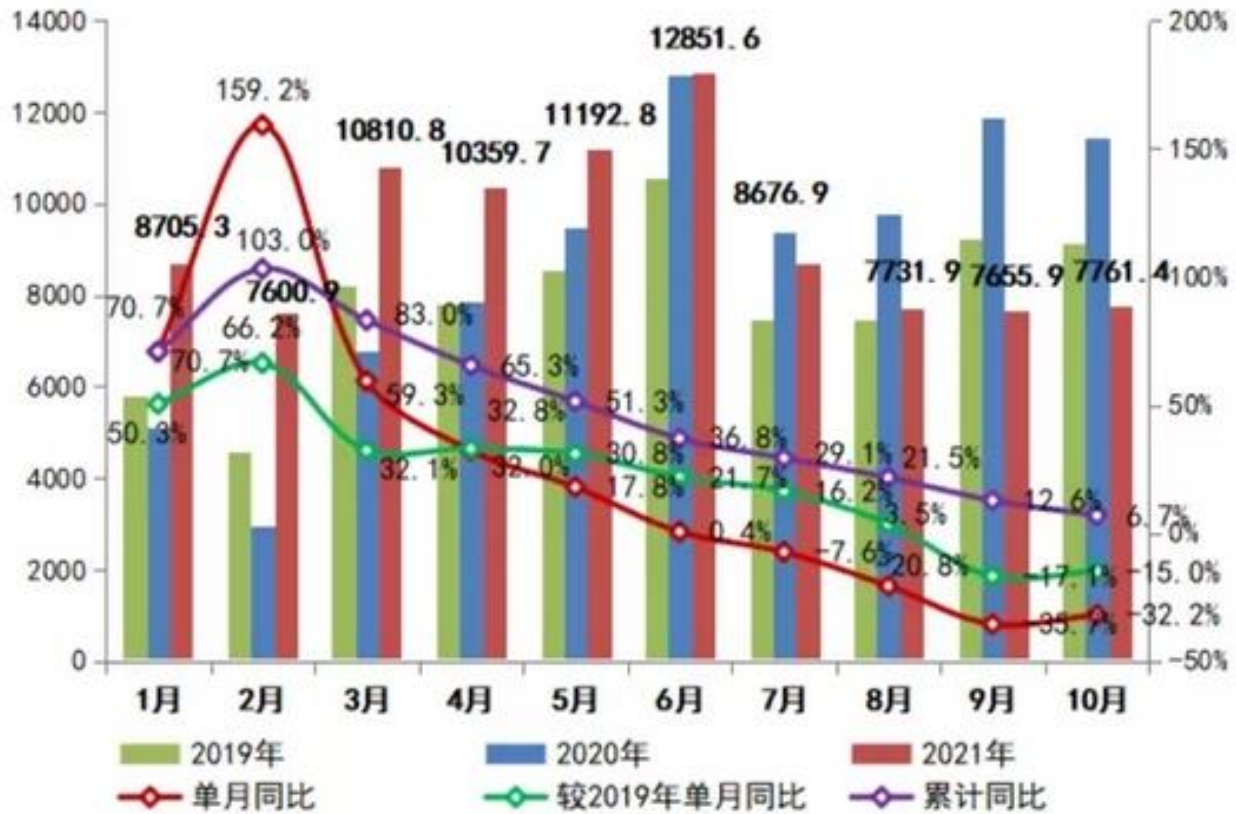
数据，较去年同期连续三个月出现负增长，幅度高达双位数。恶化速度之快，绝对降幅之大，时间持续之长，仅次于 2008 年全球金融危机期间。

图 1、商品房销售量和新开工量：当月同比



自下而上看，根据克尔瑞数据，百强企业销售额 7 月份起，同比已经出现负增长，到 10 月份同比上年降幅高达 32.2%。剔除 2020 年疫情期间基数扰动，最近几个月，100 强企业销售额绝对水平无论是环比看，还是和 2019 年同期对比看，都出现了明显的回落（图 2）。

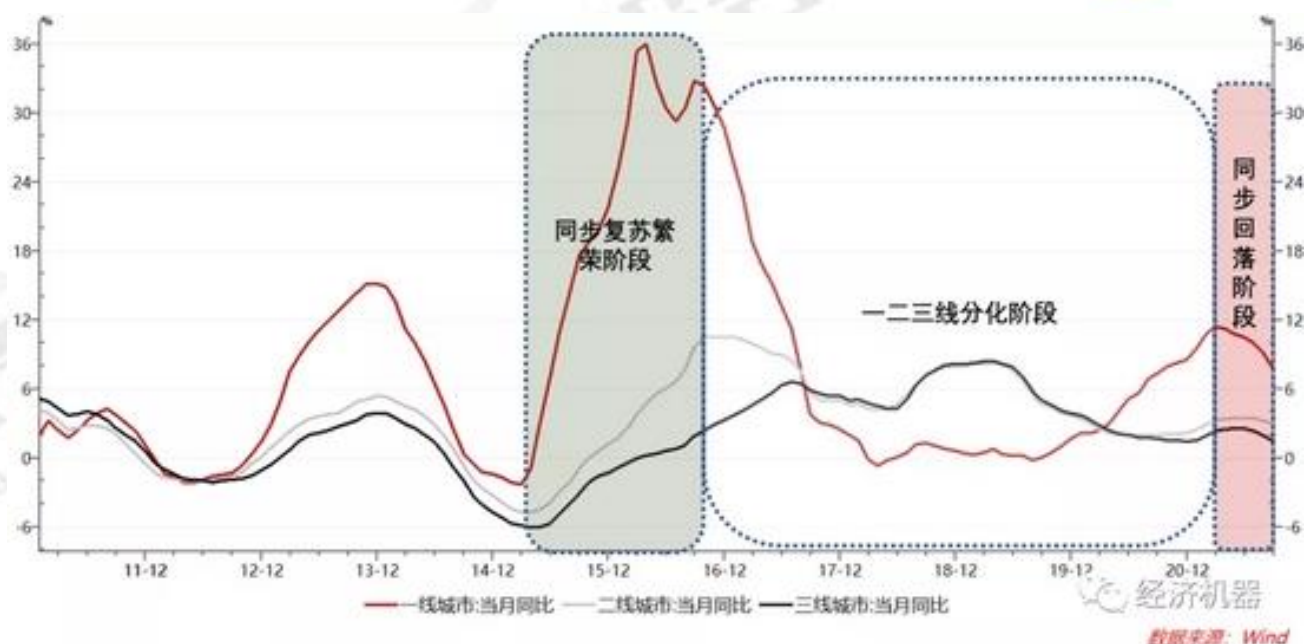
图 2、百强企业销售额及同比（克尔瑞数据）



数据来源：CRIC

2) 价格方面，全国各线城市出现了“罕见的”同步回落。2015年-2016年，房地产市场处于同步上涨阶段，一线涨幅领先于二线，二线领先于三四线。2017-2020年间，各线城市之间出现分化。2021年下半年以来，多因素冲击下，一二三四线房价同步出现回落（图3）。

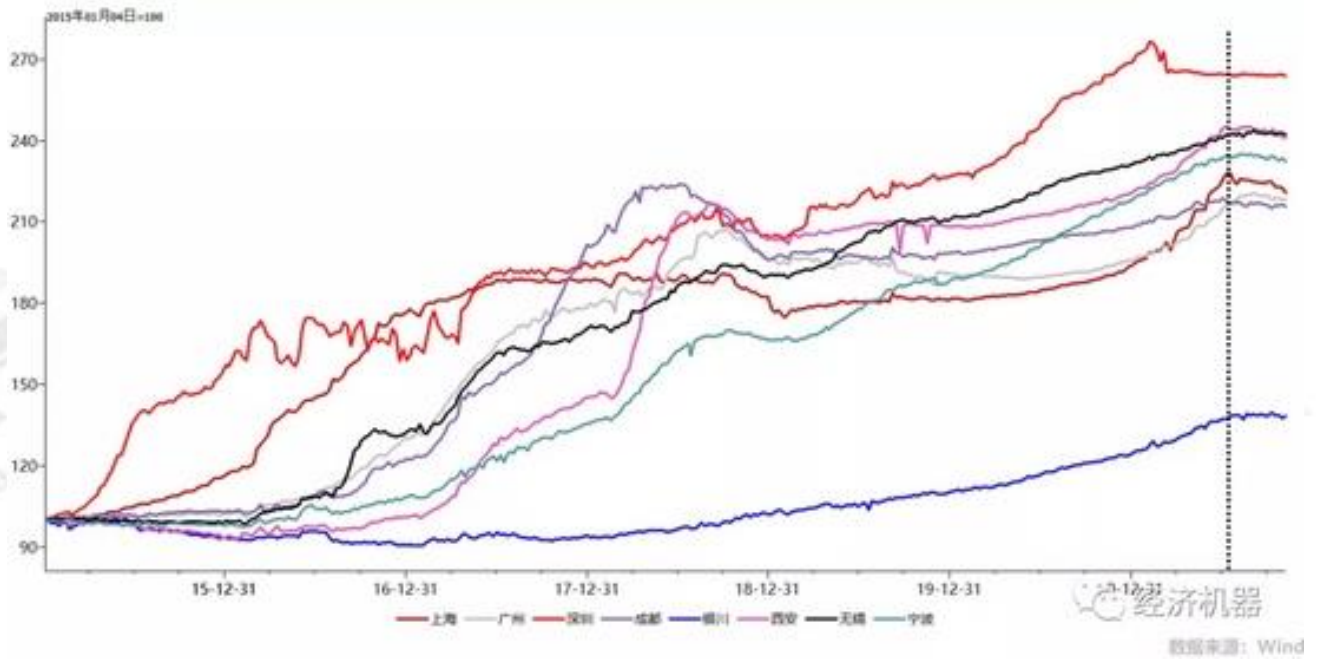
图3、70城二手住宅房价指数



若剔除去年 2 月份受疫情影响而出现的奇异值，9 月百城住宅指数环比下跌城市数量创近十年的新高，达到了 2015 年以来最高。40 大中城市二手房挂牌价显示

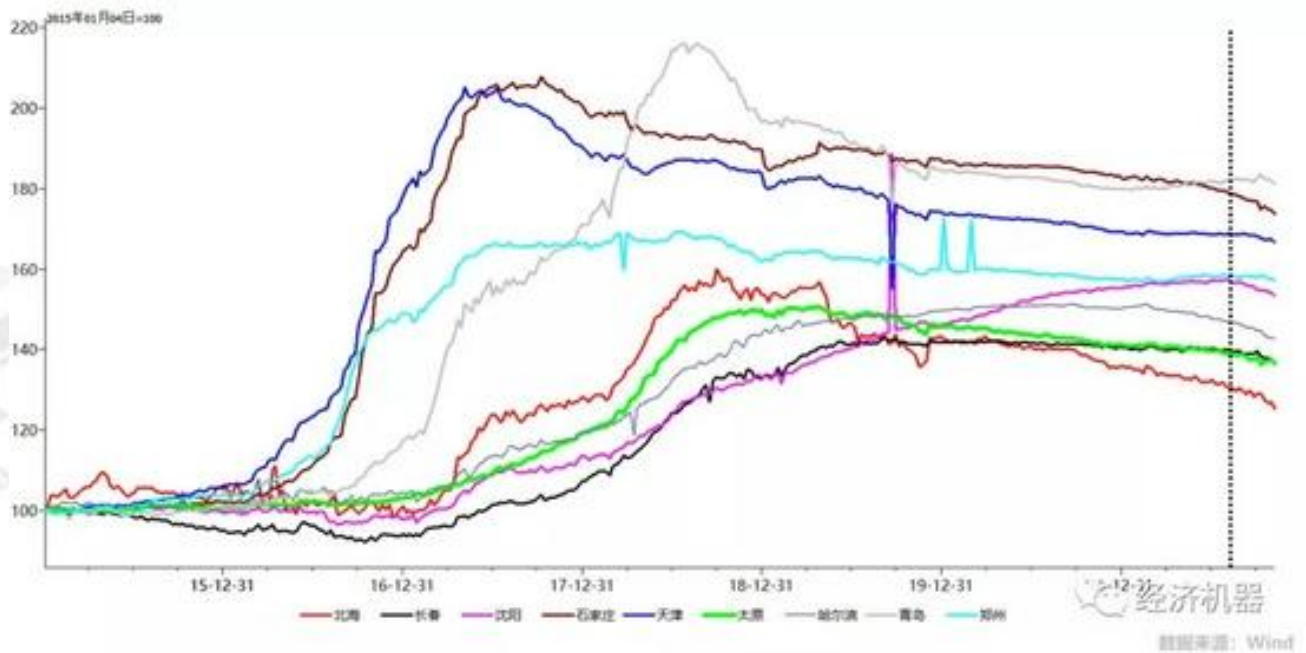
今年过去较快的热点城市，如深圳、上海、广州、成都等，二手房挂牌价在近几个月出现了明显的拐头趋势（图 4）；

图 4、部分热点城市二手房挂牌价开始回落



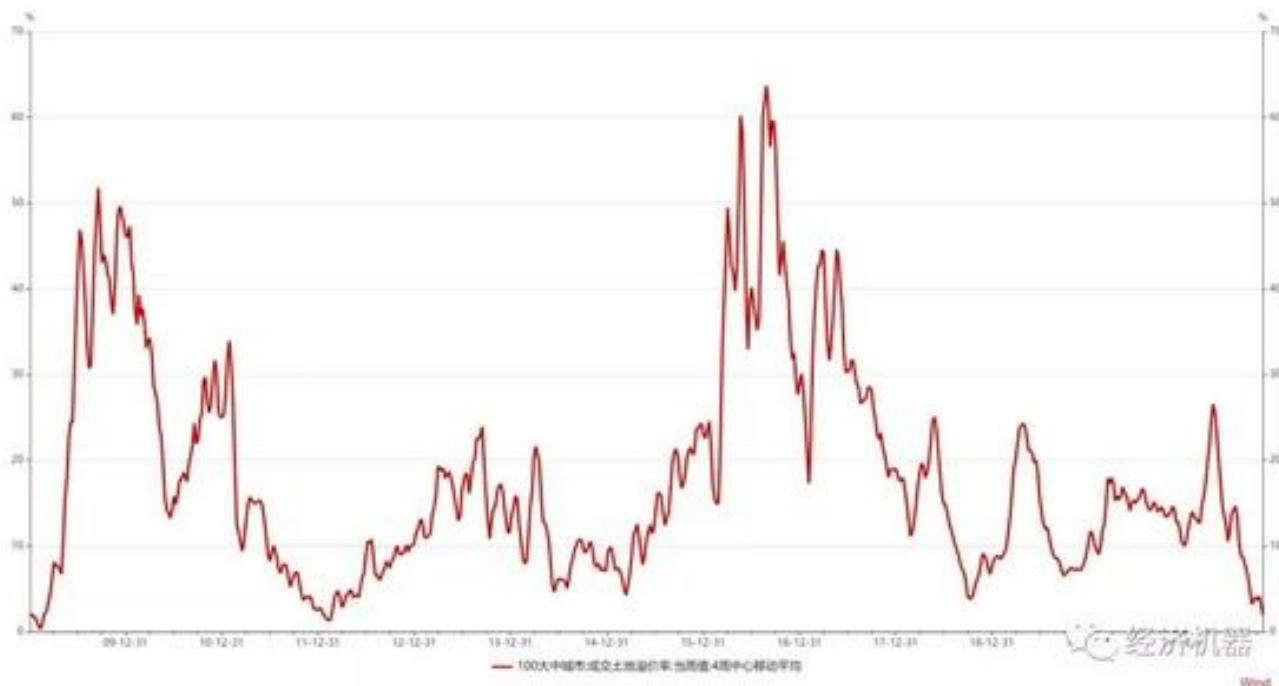
而过去几年房价“阴跌”的城市,近期下跌势头明显加速。如石家庄、天津、沈阳、哈尔滨等(图5)。所以我们网上看到哈尔滨、沈阳等部分城市出台各种“求生欲”很强的宽松大招,那一定是真的,没有办法,压力太大了,再不救的话,工资能不能发出来都难说了。

图5、部分调整城市二手房挂牌价在加速回调



3) 土地市场迅速冷却, 拍卖溢价率大幅下降, 流拍数量急剧上升。自今年4月以来, 百城成交土地溢价率持续下滑, 由接近30%左右的高点到至10月末仅为1.94%, 接近2012年的历史最低位(图6)。由于土地成交溢价率不可能是负的, 1.9%的溢价率基本就是历史最低了。

图6、100大中城市成交土地溢价率



根据克尔瑞数据显示，长沙、北京、杭州、广州等重点城市第二批集中土地流拍率超 50%，其他城市流拍率也均较第一轮有明显的上升(图 7)。目前，房地产融资环境处于极端恶化状态，头部企业活下去都成问题，拿地实在是一件“奢侈”的事情。

图 7：重点城市两轮集中土地流拍率对比

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_29427

