



李庚南：如何促进房地产业 健康发展和良性循环？



文/意见领袖专栏作家 李庚南



日前召开的中央经济工作会议在谈到市场关注的房地产问题时，重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，同时明确要加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

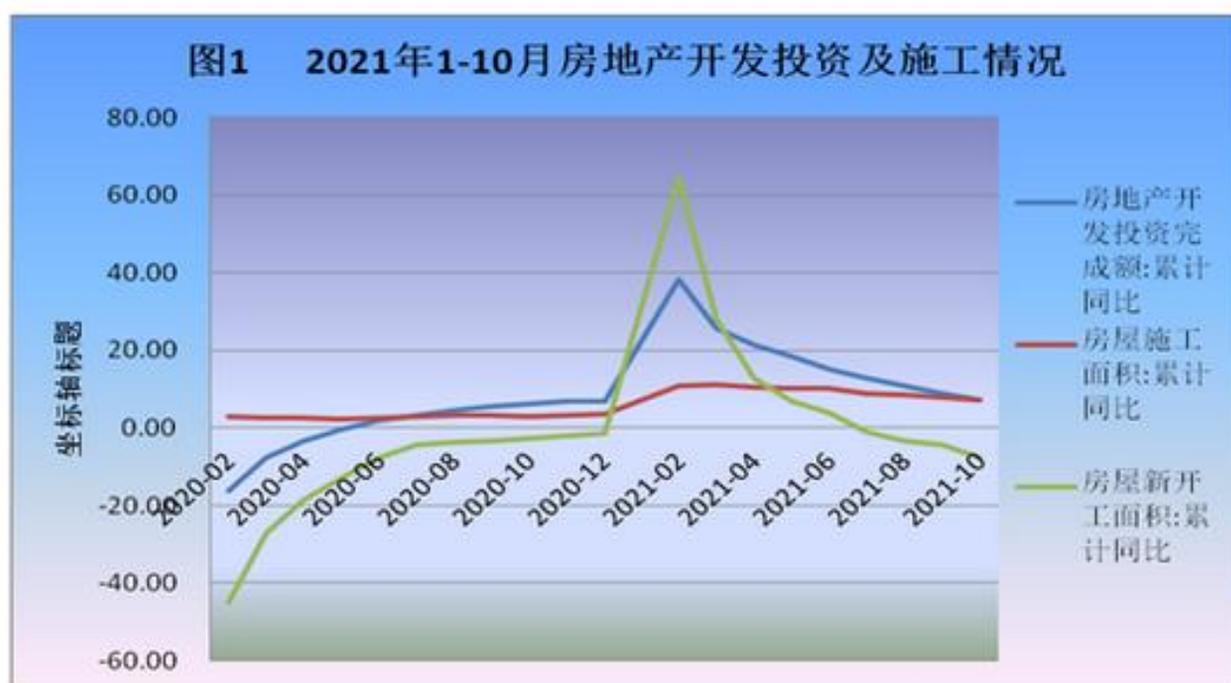
其中，最令市场解渴的莫过于“良性循环”四字。所谓一字千金。

“良性循环”四字何以让市场如此解渴？此次特别提出“良性循环”，意味着决策层调控房地产的视角已转换到行业本身，意在通过探索新的模式，对已经出现病态或非良性循环态势的房地产业进行纠偏。这或是“不将房地产作为短期刺激经济的手段”调控理念的深化。

那么，如何看待当前市场循环的非良性？笔者以为，房地产行业的非良性循环或集中于三方面：

其一：房地产市场产供销已出现明显失衡。

从宏观角度看，房地产业非良性循环表现为产供销各环节即房地产开发投资、施（竣）工、销售各环节的失衡。今年以来，全国房地产市场总体上呈现前高后低、前热后冷的运行态势，房地产开发投资、生产销售均表现出强烈的不稳定、不均衡。1—10 月份，全国房地产开发投资累计同比增长 7.2%，增速虽略高于上年同期增速，但当年情况看，降幅明显，较年初的 38.3 下降 31.1 个百分点。（见图 1）



数据来源：WIND 数据整理。

同期，受房地产调控政策不断加码、房地产贷款集中度等因素影响，

购房网签“受限”或“推迟”，按揭周期拉长，总体上抑制了市场需求，导致商品房销售快速降温。1-10月，商品房销售面积同比增长7.3%，较年初下降97.6个百分点；商品房销售额同比增长11.8%，较年初下降121.6个百分点。（见图2）



数据来源：WIND 数据整理。

这种失衡集中反映为主要城市商品房可售套数、面积均呈上升态势，商品房存销比（即库存去化周期）明显上升，且区域性不平衡明显。据十大城市（四个一线城市及青岛、南京等6个二线城市）监测数据，套数、面积去化周期已接近或超过1年半。尤其是二线城市，按套数、面积的去化周期分别拉长到19.2和19.09个月。（见表1）

表1 十大城市商品房(当月)存销比变化情况

指标名称	存销比(套数)			存销比(面积)		
	十大城市	一线城市	二线城市	十大城市	一线城市	二线城市
2021-06	7.69	6.90	8.20	8.14	7.82	8.32
2021-07	8.06	7.02	8.73	8.49	7.87	8.87
2021-08	8.43	6.42	10.05	8.91	7.11	10.29
2021-09	10.35	7.82	12.67	10.85	8.45	12.92
2021-10	12.36	8.41	16.73	13.03	9.13	17.03
2021-11	17.24	11.05	19.20	18.24	12.21	19.09

数据来源：WIND 数据整理。

其二：房地产市场信号已出现明显失真。

房地产业非良性循环反映在价值循环上，表现为市场信号的失真。房地产市场主体的投机性、流动性的错配、中介信息的扭曲，叠加行政化的调控手段等诸多因素，导致了当前房地产信号失真。这种失真或突出表现在三方面：

一是土地市场交易信号失真。

总体上，受调控政策影响，今年首批集中供地与第二批集中供地，开发商拿地呈现冰火两重天。首批集中供地中，大部分热点城市热度居高不下。到第二批集中供地，不少城市提高了土地出让门槛，在“禁马甲”“严

查拍地资金”“摇号机制”“限地价”等叠加措施下，土拍市场热度骤降。从100城数据看，三季度以来，住宅用土供应力度明显加大，而实际土地成交宗数并不如市场感受的那么差。从单月土地成交情况看，并不弱于一季度。当然，土地成交溢价率下降趋势非常明显，8月份以来溢价率已降至个位数，11月份宅地成交溢价率已降至1.94%。（见图3）



数据来源：WIND 数据整理。

为什么数据所反映的情况与市场的感受存在“温差”？原因是市场的感受更多源于民企，而忽略了另一个土地市场的支撑力量——国企。据有关统计，1-10月，国企央企拿地销售面积占比达70.2%，从目前重点城市第三轮土拍结果来看，“底价成交”、地方企业及国企兜底的特征已非常显著。

二是商品房市场信号失真。

近年来，在“房住不炒”导向下，各地按照“一城一策”落实房地产调控要求，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”，出台了一系列举措。毋庸置疑，这些措施对抑制市场的投机性和非理性发挥了积极的作用，但溢出效应之一，就是市场信号特别是热点城市交易信号“失真”，弱化了政策效果。

一方面，表现为市场需求的失真。有关研究数据显示，中国 96%的家庭拥有一套住房，40%的家庭拥有二套以上住房。这说明中国城市住房总量已经接近饱和。而银保监会数据也显示，10 月末，个人住房贷款中 90%以上用于支持首套房。但房地产场所表现出来的购买力及热度依然让人匪夷所思：哪有这么多的刚需？显然，商品房交易数据所反映的市场需求存在“失真”。

另一方面，表现为市场价格的失真。住房市场价格的失真或集中表现为二手房价格的“虚高”和新、旧房价倒挂之下的“虚火”。二手房价格的“虚高”，既是房价持续上涨的结果，也受当前一些新因素的推升。如

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_31277

