



李庚南：楼市开始换季还是换道？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 李庚南



秋已立，气自凉。楼市的秋天来了么？

今年以来，各地出台房地产调控政策已超 380 次，刷新了历史记录。其中 1-7 月全国房地产调控多达 352 次。特别是 7 月下旬以来，房地产调控政策井喷：中央层面，多部门围绕“房住不炒”密集发声；地方层面，调控政策多达 66 次，刷新年内最高纪录。8 月上半月超过 30 次。房地产调控措施出台之密集、力度之猛烈、覆盖之广泛前所未有，立体式调控格局已然形成。

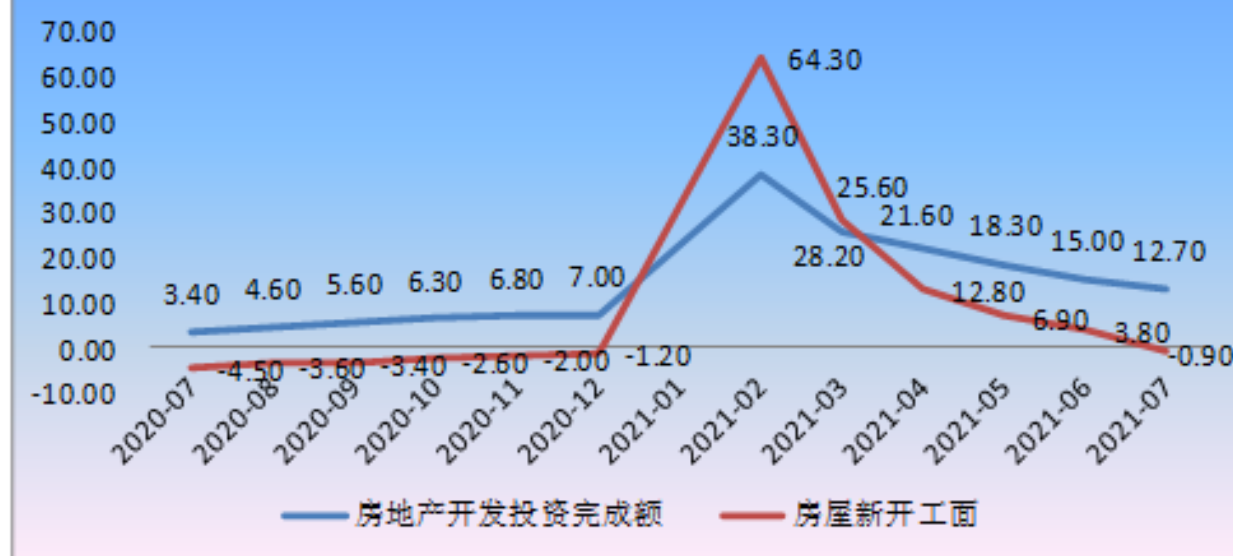
然而，这仅仅是调控政策的加码吗？无论从调控重心的转换、抓手的变化，都表明原有的逻辑在悄悄改变。楼市原有的狂热与躁动将消退是毫无悬念的。

指标集体转凉，霜天是否来临？

尽管与去年同期比较，1-7 月全国房地产行业各主要指标仍有所上升；但增幅的收窄趋势表现出高度一致性，即：房地产投资、施工、销售及房企资金到位率均由年初的高位（这一高位显然是基于去年初疫情爆发、市场近乎停摆的对比）直线陡降，持续创年内新低。总体上，房企开发投资增速持续收窄，商品房市场量价齐跌，房企融资环境不断收紧，行业降温效应显著，凉意习习。

一是房地产投资与开发增速大幅收窄。1—7 月份，全国房地产开发投资同比增长 12.7%，比 1-2 月份收窄 25.6 个百分点，低于 2019 年 1—7 月份 3.8 个百分点。房屋新开工面积同比下降 0.9%。受资金链、供地方式及相关监管政策约束，房企拿地热度明显下降，土地购置面积同比下降 9.3%，甚至出现部分房企“割肉”退地的现象，表现为土地购置面积呈负增长。土地购置面积走低，影响新开工以及施工面积，进而阻碍投资增速的提高。

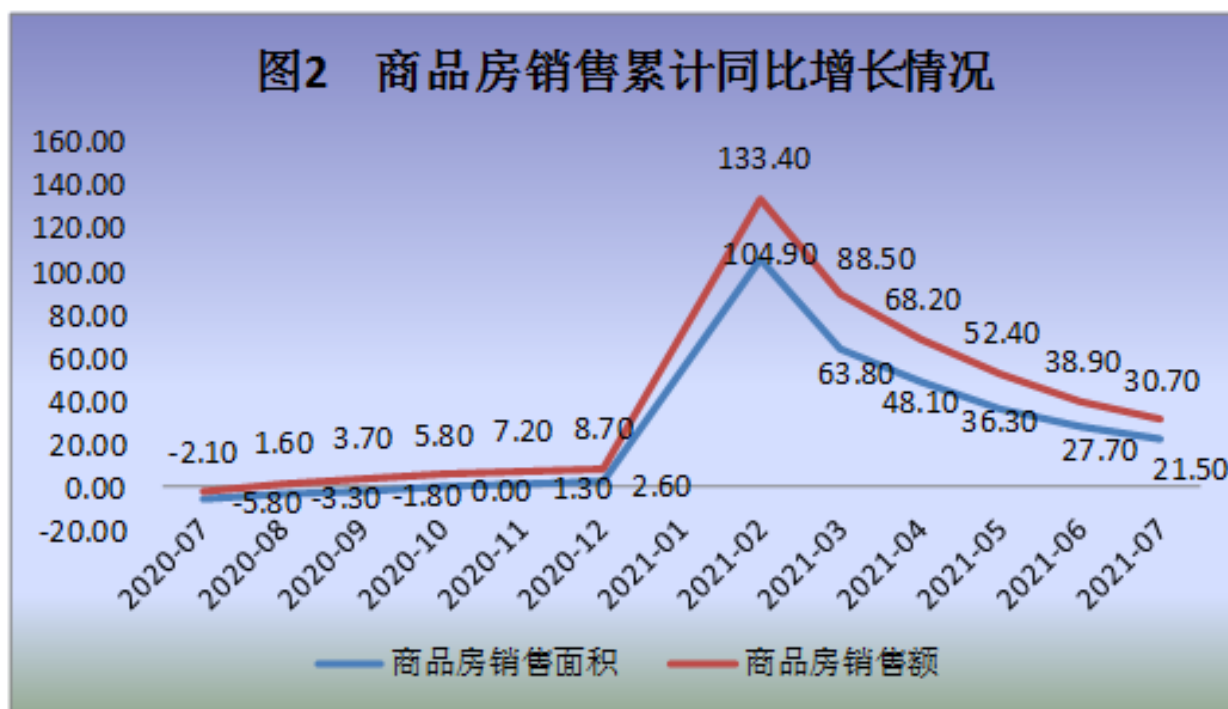
图1 房地产投资及新开工面积累计同比增长情况



数据来源：WIND

二是新建商品房销售增速巨幅缩水。1—7 月份，全国商品房销售面积同比增长 21.5%，比 2019 年 1—7 月份上升 7 个百分点，但较 1-2 月增幅收窄 83.4 个百分点。商品房销售同比增长 30.7%，比 2019 年 1—7 月份略增 2.7 个百分点，但较 1-2 月收窄 102.7 个百分点。

图2 商品房销售累计同比增长情况



数据来源：WIND

三是房地产开发企业到位资金较年初大幅萎缩，房企融资环境持续收紧，房企分化加剧。1—7 月份，房地产开发企业到位资金同比增长 18.2%，比 2019 年 1—7 月份低 1 个百分点，比 1-2 月低 33 个百分点。其中，国内贷款下降 4.5%；利用外资下降 44.4%。房地产开发贷款同比增速已降至个位数 2.8%，增速较 2019 年、2020 年同期分别收窄 11.8 和 5.7 个百分点。房企债券融资规模累计增速保持下滑态势，前 7 月房企发债累计约 6428 亿元人民，同比下降 13%，增速达 2018 年以来最低点。同时，房企分化加剧，中小房企破产频现。据中房网通过人民法院公告网，截至 8 月 24 日，年内共有 244 家房企发布了相关破产文书。



四是商品房价格涨幅总体回落或转升为降。统计局数据显示, 7 月份, 70 个大中城市中, 新房价格环比上涨的城市数量为 51 个, 二手房价格环比上涨的城市数量为 41 个, 两者均创下年内新低。环比看, 7 月份各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅回落或转降。一线城市新房和二手房销售价格环比均上涨 0.4%, 涨幅均较上月回落 0.3 个百分点。二线城市新房和二手房销售价格环比分别上涨 0.4%和 0.2%, 涨幅较上月分别回落 0.1 和 0.2 个百分点。三线城市新房销售价格环比上涨 0.2%, 涨幅回落 0.1 个百分点; 二手房销售价格环比为-0.1%。同比看, 7 月份各线城市新房和二手房销售价格同比涨幅回落或与上月相同。一线城市新房和二手房销售价格同比分别上涨 6.0%和 10.0%, 涨幅较上月分别回落 0.1 和 0.5 个百分点。二线城市新建房、二手房销售价格同比分别上涨 4.7%、3.5%,

涨幅分别比上月回落 0.1 个百分点和持平；三线城市新房和二手房销售价格同比分别上涨 3.3%和 2.3%，涨幅比上月分别回落 0.4 和 0.3 个百分点。

调控重心切换，凸显什么逻辑？

今年以来，从中央到地方层面的楼市调控政策超预期收紧，呈现立体式密集调控态势，调控的指向性更加切中市场的弊端与短板。

一是更加注重对土地供应的调控。稳地价是稳房价、稳预期的前提和基础。今年以来，从中央到地方，围绕土地供应方式、房企拿地资质等出台了一系列政策措施。中央层面：为强化监管、调控地价，推使土地溢价率下降，以平稳房价，住建部于年初出台了“两集中”政策，要求 22 个重点城市住宅用地出让实行集中发布出让公告、集中组织出让活动，并且在今年内住宅招标、拍卖、挂牌不得超过三次。此后，监管部门针对“两集中”之后头部房企继续疯狂拿地的情况，要求纳入“三道红线”试点的几十家重点房企买地金额不得超年度销售额 40%。地方层面看：在“两集中”导向下，供地政策不断细化，土拍规则持续向稳地价、稳房价、提品质方向完善。如 7 月 30 日，杭州第二批集中供地明确新的规则，从土地端启动

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_34649

