



连平：房地产政策有必要进一步释放维稳信号



文/新浪财经意见领袖专栏作家 连平 马泓



新年伊始,房地产市场政策继续释放维稳信号。房地产政策正在向“稳预期”、“稳增长”要求靠拢,有关方面已经出台一系列松绑政策。进入2月中下旬,房地产市场实际情况并不乐观,各大房企销售不佳,房价持续走低令普通购房者望而却步,房地产市场短期下行趋势并未发生根本改变。按照中央经济工作会议的要求,房地产行业也应发挥扩内需和稳增长的作用,为促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长作出贡献。为实现稳增长目标,有必要进一步释放维稳政策空间,推动房地产市场平稳健康发展。

一、当前房地产市场景气度仍在惯性下降

目前,房地产市场仍处在全面下行过程中,具体表现在以下几个方面:

住房销售市场冷淡。截止 2 月中下旬，30 大中城市商品房成交面积当月同比下滑 45%。从市场分布来看，三线城市当月同比下降超过 60%，二线城市同比下降 46%，一线城市同比下降 18%。销售低迷主因是全国诸多地区房产销售仍旧受制于 2021 年地方政府监管政策偏紧的影响，包括购房门槛抬高以及短期房价预期看空等因素，加之 2021 年年初高基数效应。作为资金来源的主渠道，销售冷淡导致部分房企现金流压力极大。近期尽管出台了放松预售资金监管的政策，但在实际操作中，针对不同资质类型的房企仍有差异化规定，对整体行业不具备普遍性。

全国房价涨幅继续放缓，一线房价则相对坚挺。2022 年 1 月 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长 1.7%，住宅价格指数同比仅增长 0.3%，较 2021 年 12 月分别下降 0.3 和 0.7 个百分点。其中，一线城市新房和二手房价格同比上涨逾 4%；但二、三线房价涨幅持续回落，三线城市二手房价格同比下降 0.7%，是自 2016 年 2 月以来首次出现负增长。全国房价差异化的特点在下行周期中体现的更为突出。

潜在的断供潮风险局部显现。截止到 2022 年 1 月底各等级城市库存去化周期来看，全国部分弱二线和大多数三四线城市库存去化周期普遍在 18 个月以上，商品房去化压力较大。需要警惕这些地区因市场预期不佳、销售不畅导致房价出现阶段性下降过快的问题，进而诱发因商品房信贷市场出现违约问题，造成商业银行不良率潜在上升的风险。

土地市场延续低迷状况。截止 2 月中下旬，全国 100 大中城市土地供

应占地面积 52 周移动累计同比-18%，土地成交同比-20.2%，全口径持续走低。土地溢价率维持在极低水平。除了北京、上海、宁波这类大城市成交相对活跃外，年初至今土地市场房企参与度极低。当前房企整体处于偿债周期中，且现金流持续偏紧，销售端溢价空间较小，难有机会参与到土拍市场中，土地市场情绪改善仍需时日。

房企信贷债券融资环境依然偏紧。房地产开发贷余额增速在 2021 年三季度末降至 0.02%，四季度轻微回升至 0.9%，仍属于历史最低水平，房地产表内融资增速大幅度放缓。近期尽管部分并购贷款项目审批和债券展期计划得以通过，但房企内地信用债发行情况并不理想。截至 2022 年 2 月前三周房企信用债发行仅 431.35 亿元，较 2021 年同期减少 45%；中资美元债累计发行仅 22.85 亿美元，不足去年同期的两成，房企融资环境依然十分严峻。

2022 年将迎来两波偿债高峰。其中一季度重点房企信用债、海外债到期规模分别约为 880 亿元、955 亿元，两者合计约为 1835 亿元；三季度信用债、海外债到期规模分别约为 1238 亿元、834 亿元，两者合计约为 2072 亿元。在房企销售及回款疲软及融资渠道受限的背景下，房企仍将面临很大的债务压力。

综上所述，一季度房地产投资仍面临进一步下行压力，预计一季度房地产投资增速同比下降 2%。新建商品房房价增速可能跌至 1%左右，二手房价格出现负增长。稳增长是 2022 年的首要任务，稳地产则是其中十分

重要的一环，当前有必要更好地稳地产来支撑稳增长。

二、建议加大房地产市场的政策调节力度

当前，中央要求宏观政策要加大调节力度。针对当前房地产市场存在的问题，在坚持“房住不炒”的政策大前提下，建议增强房地产调控政策的精准性和协调性，保障好住房的刚需，满足好合理的改善性需求，努力实现稳地价、稳房价、稳预期的维稳目标。维稳政策可依照“改善购房者预期—>增加房企金融支持—>增加土地有效供给”的方向和路径，以供给侧为调节的重点，精准施策；突出“因城施策”的特点，针对全国房地产市场分化的特点，有差异性地推出相关政策。在此提出以下七条建议：

第一，建议提供稳定的信贷支持，满足首次购房家庭贷款需求。个人按揭贷款余额增速从2020年末的14.5%降至2021年末的11.3%，其中，三季度当季同比下降9.5%，期间波动幅度巨大，对购房者预期产生了极大的扰动，部分刚需群体和改善型群体被“误伤”。建议今年进一步增加对住房领域的按揭贷款支持，保持平稳增长，适度下调房贷利率，落实好“因城施策”的差别化住房信贷政策，逐步使住房按揭贷款增速回归平稳增长运行通道。

第二，建议库存压力较大的部分二线城市和三四线城市下调最低首付比例。当前国内楼市过热的的问题是局部性的，大部分城市面临房价进一步下行的压力。为此对楼市相对冷清、去库压力较大的地区加大政策松绑的力度，可考虑加大购房补贴力度、适度加大公积金贷款支持力度，尤其是

针对购买首套自助房产的，可提高实际贷款额度，推行异地贷款业务等。对于刚需购房首付比例可降至二成。限购、限售等政策亦可考虑予以适当放松，减轻购房者购房成本。

第三，针对一线和强二线大城市房地产市场，建议保持限制性措施，大力发展住房租赁市场，加大保障性租赁住房金融支持。由于当前大部分一线和强二线城市短期可售商品房库存不足 1 年，如果采取更为宽松的住房管理模式，刺激需求扩张，可能会诱发新一轮“涨价潮”。应当进一步加强大城市的保障性租赁住房供给，缓解新市民青年人等群体住房困难。建议增加大城市租赁住房的土地供给，同时加大相关住房金融支持。

第四，建议审慎地推进房地产税改革。自 2021 年新一轮房地产税改革消息问世之后，楼市乐观情绪发生了很大的转变，到 10 月全国人大决定授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作之后，房地产销售情况急转直下，与 2010-2012 年全国房地产税改革讨论阶段的情况有些类似。考虑到当前宏观经济面临较大的下行压力，尤其是在 2022 年上半年，房地产行业景气度持续走低，会影响投资和消费，因此，建议稳妥推进房地

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_38990

