



夏磊：从政策松到市场稳 要多久？



文/意见领袖专栏作家 夏磊



今年 2 月，住户贷款减少 3369 亿元，特别值得关注。信贷数据弱反映房地产需求疲软，各方对今年房地产政策能否实质放松、市场能否企稳有明显分歧。

房地产政策何时能放松？

今年，面对分化的市场形势，各地必将根据商品房库存、市场热度进行政策调整。长效机制强调“因城施策”，22 个长效机制试点城市包括北上广深 4 个一线城市和南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州等 18 个二线城市，这些城市的政策调整极具信号意义。

3月1号，郑州率先放开，从鼓励投亲养老放松限购、调整首套房认定标准放开限贷、放松限价、推行货币化安置、调整土地拍卖规则等多方面进行政策调整。

总的看，政策层面，一线城市小阳春初现，基本没有放松空间。二线城市放松空间大，但城市分化严重。杭州为代表的二线城市：库存低、价格上涨压力大，政策放松不迫切；郑州为代表的二线城市：高库存、市场弱，政策放松比较迫切。三四线城市库存高位、市场疲软，更需要全面放松。

一线城市，市场回暖，主要政策空间是降低商业贷款利率，目前，一线城市库存处于历史低位，1月去化周期约15.8个月。上海楼市率先回暖，2月商品房销售面积同比转正（20.2%）。历史上，最优惠贷款利率是基准利率的0.7倍，当前LPR的0.7倍约为3.2%，相当于下调138bp，贷款利率仍有下调空间。

二线城市市场分化显著。杭州为代表的二线城市：库存低、价格上涨压力大，政策放松不迫切。郑州为代表的二线城市：高库存、市场弱，政策放松比较迫切。

二线城市调控放松的空间大：主要通过人才引进、亲属投靠调整限购；调整首套房的认定标准调整限贷、降低商贷利率和首付比例、放松公积金贷款等；放松限价，上调新房预售限价、二手房评估价格；土地方面，调整土地竞拍保证金最低比例，分期缴纳土地出让金；缩短限售年限。

三四线城市，销售低迷，政策放松空间大。目前库存处于历史高位，1月去化周期约19.9个月。自2021年6月以来，三四线城市商品房成交面积同比持续为负，2022年2月商品房成交面积同比-48.4%，较上月降幅扩大3.1个百分点。

房企爆雷引发居民对期房交付的担忧、疫情导致返乡置业需求延迟、棚改货币化安置退出是影响三四线需求的三大因素。其中，棚改货币化安置退出影响巨大。2015年以来，棚改货币化安置大力推广，对三四线住房需求有一定透支，从开发商库存变成了居民库存，那些没有产业导入和人口流入的三四线城市房地产市场将面临较长时间的供求格局调整。

面对疲软的市场，三四线城市调控放松空间大，主要有：取消限购；调整限贷，包括认贷不认房、降低二套房首付比、降低商贷利率和首付比例、放松公积金贷款等；购房补贴等。

市场何时企稳？

复盘过去房地产下行周期两轮刺激，或可以看出从政策松到市场稳的传导路径、传导时间。

2008-2009年，全国范围下调首付比例、贷款利率，销售增速5个月后回正。2008年全球金融危机蔓延，同年10月27日，央行出台新政，贷款利率下限下调为0.7倍，首付比例下调为20%。2008年12月国务院发布《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，鼓励普通商品住房消费。

10月政策出台后,全国商品房销售面积增速逐步回升,历时5个月后回正。

2014-2016年,四波组合拳,销售增速6个月后回正。14年930:

“认房认贷”标准修改,二套房认定标准由“认房又认贷”改为“认贷不认房”,同年11月央行重启降息。15年330:降二套首付、营业税减免优惠,二套房首付比例降至40%、出售房屋营业税免征年限由5年缩短至2年,此后央行3次降息、2次降准。15年930:降首套、二套首付,非限购城市首套商贷首付比降至25%,此后首套商贷首付比又降至20%,二套首付比降至30%,央行再度降息降准各1次。同年12月中央经济工作会议提出“去库存”,棚改货币化力度加大。2016年2月:契税优惠,购买90平以下住房契税减至1%,90平以上首套、二套分别减至1.5%和2%。至此四招“刺激组合拳”出尽。以14年930为时间节点,在政策全面宽松6个月后,销售面积增速由负转正。

历史经验看,一线从政策放松到市场反弹只需要一夜之间,二线从政策松到市场稳需要3个月。三四线城市从放松到政策见效预计要6个月以上,考虑到棚改货币化退出,三四线市场回暖或需要更长时间。

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_39475

