



尹中立：央行为什么要强调维护房地产市场的健康发展？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 尹中立



近日，央行货币政策委员会召开 2021 年第三季度例会提出，要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。房地产市场是货币政策决策部门每次开会绕不开的话题，但提出要“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”的提法还是很少见的。无疑，此举释放了重要的政策信号，房地产金融环境有望逐步改善。

当前，房地产市场快速降温，并出现部分房企爆雷风险。我国房地产市场调控的总基调是，在“房住不炒”的前提下，实现“三稳”（稳地价、稳房价、稳预期）目标。但今年下半年以来，房地产市场的成交量快速下滑，国家统计局的数据显示，8 月份，商品房销售面积 12544.82 万平方米，同比下降 15.55%，环比下降 3.6%。商品房销售额 12616.58 亿元，同比

下降 18.71%，环比下降 6.5%。

将 8 月份的房地产数据与前 7 个月的房地产数据进行比较，可以更加清楚市场正在出现剧烈变化。1-7 月份的商品住宅销售面积同比增长 22.7%，两年平均增长 7.9%；商品住宅销售额同比增长 33.1%，两年平均增长 15.6%。

中秋节期间的楼市成交量比去年同期下降的幅度均在 50%左右，有些城市的楼市成交量下滑幅度高达 70%。

楼市的快速下滑已经传递到土地市场。与第一轮集中供地的火热行情相比，第二轮集中供地明显降温。多城出现土地流拍、终止出让、大比例底价成交等现象。截至 9 月 25 日，8、9 月份集中土拍 10 城，宅地成交流拍率平均达到 28.94%，底价成交地块占比平均高达 80.79%；平均溢价率仅为 2.98%，显著低于“810 土拍新政”中低于 15%的要求。甚至长三角的有些热门城市也出现了土地流标现象。

市场快速下行，引发地方政府出台“限跌令”。下半年以来，已有岳阳、唐山、沈阳、菏泽、昆明、江阴、桂林、株洲、张家口等多地针对开发商打折促销等问题出台新政策，被称为“限跌令”。张家口市要求新取得预售许可的项目不得低于备案价格的 85%进行销售。

更值得关注的是一些房企违约风险显著增加。WIND 数据统计，2021 年 1-8 月，地产债违约率为 3.38%，较去年（1.36%）大幅提升，创历史

新高。

根据我们的观察及市场调研资料分析，导致当前房地产市场快速降温的主要原因是多方面的，既有房地产调控政策作用的结果，也与个别房地产龙头企业出现流动性问题有关。

一是房地产金融调控政策在执行过程中出现层层加码现象。2020 年 8 月份有关部门针对房地产开发企业的财务指标出台了“三线四档”要求，2020 年底又对商业银行的房地产金融业务集中度管理提出具体指标要求。这些房地产金融调控政策对遏制房地产开发企业的高负债扩张起到了良好的作用，有利于完善房地产市场的长效机制。有关部门在出台“三线四档”政策时，考虑到市场的稳定，对财务数据不达标的房地产开发企业设置了三年过渡期，但此政策在执行过程中出现层层加码现象，财务不达标的企业基本失去了融资能力，出现了一定程度的流动性梗阻。

二是实施二手房指导价措施，在客观上加剧了楼市的流动性困局。为了遏制部分城市的房价过快上涨，有关部门出台了二手房指导价政策，居民购房申请按揭贷款必须按照指导价进行，降低了居民购房的财务杠杆，对降低房地产金融的风险是有积极意义的。但在出台之初对市场需求的抑制作用是十分显著的，直接表现是市场交易量出现大幅度萎缩。深圳是首先推出二手房指导价格的城市，在出台此项政策后，深圳二手房交易量降到了每月 2000 套左右，相当于政策出台之前的 20%左右。

二手房指导价措施使得楼市的流动性受到较大的冲击，个别城市的二

手房指导价措施对整体的房地产市场影响有限，但如果越来越多的城市开始实施二手房指导价措施，其负面影响是不可忽视的。

笔者注意到，除上海外，金华、衢州、合肥、温州、广州等城市也在 8 月相继提出建立二手房参考价制度，并落实参考价格在金融信贷方面的应用。

三是住房信贷环境持续收紧。商业银行为了满足房地产金融集中度的要求，必须对房地产金融业务作适度调整，有些银行分支机构出现了按揭贷款放款慢的现象，停贷范围扩大。根据一线调查，目前重点城市平均房贷放款周期延长到 60 多天，放贷周期明显延长。西安、南京、上海、北京、昆明等城市部分银行二手房房贷业务暂停，部分银行已通知客户额度紧张放贷可能需要等至 2022 年。

四是大型地产公司的债务违约对房地产市场产生了较大冲击。最近两年来，先后有数家大型房地产开发企业出现债务违约事件，典型案例如：泰禾集团、蓝光集团等，但这些企业的规模都相对有限，这几家公司的年销售额均在一千亿左右，债务规模也在千亿左右。这些房地产开发企业的

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_27202

