



姜兆华：楼市“松绑”， 2022 房价还会涨吗



文/新浪财经意见领袖专栏作家 姜兆华



3月1日，郑州市发布房地产“新政”——《郑州市促进房地产业良性循环和健康发展通知》，引发市场热议。“新政”从降低首付比例、降低房贷利率、降低购房门槛和允许土地出让金延期支付等方面对楼市调控全面松绑。短短几天，全国几十座城市跟进发布楼市松绑政策。一时间，楼市“松绑”似乎“山雨欲来风满楼”。人们不禁要问：楼市“松绑”，2022年房价还会涨吗？

两会定楼市主基调

全国两会政府工作报告，关于房地产有一段非常明确的表述：继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。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，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策，促进房地产业良性循环和健康发展。

短短 120 字清晰地传递出 2022 年房地产行业发展的最新动向。其中，至少有三层含义值得关注：（一）坚持房住不炒，稳定房地产市场。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，旨在持续弱化房地产的投资金融属性，从源头引导房地产向稳地价、稳房价、稳预期转变，保持房地产“三稳”市场行情。（二）探索新模式，保障群众住房需求。坚持租购并举，把发展长租房、推进保障房、支持商品房作为完善住房保障体系的发展方向，多渠道解决新市民、青年人等群体住房困难和城市居民住房改善的合理需求。

（三）因城施策，促进良性循环和健康发展。坚持因城施策，为地方政府因地制宜的区域化房地产调控留足空间；而促进房地产经济良性循环和健康发展意在稳定行业和市场，为房地产经济的金融配套政策指明了方向。

需要注意的是，此前多次提及的房地产税，在政府报告中只字未提。房地产行业事关国计民生，牵一发动全身。任何一项税费政策出台都可能引发市场反响。从国家层面讲，既不希望房价离谱大涨，也不希望房价过度大跌。毫无疑问，全国两会政府工作报告将稳地价、稳房价、稳预期作为 2022 年房地产行业发展的主基调。

二、楼市松绑政策频出

与 2021 年房地产行业升级调控相比，2022 年楼市松绑迹象明显。从

中央到地方都在发力保交付、稳楼市，从需求供给两端提振市场信心。

一方面，国家宏观调控政策密集出台：1月20日，央行下调LPR 5年期利率5个基点，LPR 5年期利率降为4.60%；2月8日，人民银行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理；2月10日全国性商品房预售资金监管办法出台，统一规范预售资金监管，超过监管额度预售资金房地产企业可自主支配。上述政策调整无不释放出稳增长、救房企、保交付的积极信号。

另一方面，地方政府因城施策的区域性政策频出：今年前3个月，全国已有55个城市出台楼市松绑政策，鼓励刺激当地住房市场。楼市松绑政策主要从需求端入手，提升住房“购买力”：（一）放松限购限贷。南昌、郑州、宁波3个城市在全国率先打破限购僵局，放松限购限贷政策；（二）降低首付比例。菏泽、重庆、赣州、温州、南通等11个城市降低商业贷款首付比例，一套房首付比例最低降至20%；（三）下调贷款利率。杭州、蚌埠、合肥、深圳、北京、上海、福州、苏州、广州等多地陆续下调首套住房按揭贷款利率，放款速度明显加快。其中，苏州、上海、深圳等地首套房贷利率最低降至4.8-4.9%。

此外，部分城市还在放开城市落户、增加公积金贷款额度、实行购房补贴、缩短二手房限售年限等方面刺激住房消费市场。从政策调整幅度看，郑州作为二线城市，此番调整力度最大。3月1日郑州发布楼市松绑“新

政”，从限购限贷、降低首付、下调利率等方面全线松绑，预计后续会有更多二三线城市步其后尘。

三、2022 年房价会涨吗

众所周知，2021 年是国家房地产行业宏观调控最为严厉的一年。房地产行业经过新一轮阵痛调整，房企过度融资、房价过快增长的势头得到有效遏制；但同时也出现了恒大地产等一些房地产企业爆发严重债务危机、局部市场房价波动较大等连锁效应。日前，克而瑞地产研究院发布 2022 年 1-2 月中国房地产企业销售 TOP 排行榜：2 月份百强房企实现销售操盘金额 4015.8 亿元，环比 1 月降低 23.5%、同比降低 47.2%，较 1 月降幅扩大超过十个百分点，较 2021 年月均水平降低 56.5%，房地产行业市场下行压力，短期内仍然较大。

去年 12 月以来，中央及地方政府陆续出台房地产行业纾困政策，时间虽短，但导向作用初现。据中国房地产指数系统百城价格指数对全国 100 个城市新建及二手住宅的调查数据显示：2022 年 2 月，百城新建住宅平均价格为 16184 元/平方米，新房价格结束三连跌态势，环比上涨 0.03%；

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_39467

