



李庚南：房地产是否真的迎来“春暖花开”？



文/意见领袖专栏作家 李庚南



清明乍过，暖风微醺，春暖花开。然而，楼市犹是扑朔迷离，乍暖还寒。我们已经看到，房地产市场在政策端、供需端正出现明显各种或微妙的变化，频频释放出楼市解封、回暖的信号，但楼市的“春暖花开”似乎仍在季节的期待之中。

政策面，已是暖风微醺

自去年四季度以来，在坚持“房住不炒”定位下，政策层面应该说已是暖风频送。针对去年三季度以来全国新房、二手房和土地市场快速降温，中央已连续释放维稳信号，提振市场信心，政策微调的意图已被市场充分解读。

在调控政策导向上，更好满足购房者的合理住房需求、促进房地产业健康发展和良性循环、探索新发展模式的调控方向不断清晰。在房地产信贷政策上，支持房企合理融资需求和居民合理住房需求的导向日益明确。

在地方政府层面，各地政府楼市松绑的趋向正以不同形式出现。据统计，2022 年以来，全国已有超 70 城出台了各种稳楼市的政策，涉及放松限购限贷、降低首付比例、下调房贷统计利率、放松限售限价等，各地的调控模式正悄然转向

在房贷政策执行方面，各商业银行开始适当下调首套房首付比例、下调房贷利率，放贷周期明显缩短。今年以来，已有十余个城市下调房贷利率，至少 10 个城市的商业贷款首套房首付比例下降至 20%。与此同时，房贷放款周期明显缩短。103 城平均放款周期由去年的三、四个月缩短至 1 个月左右，其中 19 城放款周期低于 20 天。

供给端，仍然寒意浓浓

尽管房地产政策面已是暖意频送，但房地产调控总基调未变，“三条红线”、房地产贷款集中度监管依旧，市场需求萎缩叠加疫情反复，使房地产行业面临资金回笼缓慢、外部融资困难、到期债务压力大等现实困境，房企经营亏损、资金链断裂乃至陷入债务危机的情况频现。

一是房企投资信心仍未恢复。今年前 2 个月，全国房地产开发投资增速继续收窄，与之相对应的是，房地产新开工面积、竣工面积、土地购置

面积同比全面下滑。

二是房企资金循环不畅，流动性压力凸显。1-2 月。全国商品房销售金额、面积同比分别下降 9.6%和 19.3%，其中住宅销售面积、销售额分别下降 13.8%和 22.1%。3 月份全国 30 大中城市商品房销售套数和面积同比均为-47.3%，近乎腰斩。相应地，房企到位资金同比下降 17.7%。房企资金链总体仍较紧张状况仍为根本好转。除受销售资金回笼慢影响外，房企面临更突出的问题是到期债务压力大、发债和续债难度增大。受流动性疲弱、信用评级遭下调影响，房企发债整体难度加大。数据显示，3 月份房企信用债发行规模较去年同期同比下降 35%，部分民企发行中资美元债，成本普遍超过 10%。

三是房地产去化周期上升，去库存压力增大。东兴证券数据显示，3 月 1 日-3 月 24 日，45 城商品房累计销售面积同比下降 42.6%，而上月同比降幅为 23.8%。去化周期继续上升，15 城商品房去化周期为 654 天，上月同期为 586 天。

需求端，依旧踌躇不前

今年以来，尽管各地纷纷出台政策松绑措施，但整体预期仍偏弱，观望情绪依旧较浓，市场信心恢复尚待时日。在经济增长面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力的现实背景下，叠加疫情的反复，居民就业环境紧张、购买力减弱是可想而知的。

房地产政策面与供给、需求端呈现的明显反差，恰恰反映了当前楼市走向的困惑。一方面，政策端已释放了充分的暖意和“暗示”；另一方面，房地产无论是供给端还是需求端都“心灰意冷”，迟迟未能走出寒冬。说明依托各地小打小闹式的政策微调或难从根本上改变市场的走向与预期。

因此，我们需要认真反思既有的、与房地产发展新模式不相适应的政策，从房地产供给、需求两端同时松绑、发力，果断取消不合时宜的新建商品房限制性政策，将市场的还给市场，从根子上解决新房与二手房价格倒挂衍生的一系列问题，或是解开当前房地产困境之死结。这就需要对旧有的调控模式的不合理因子的修正，对既有的调控政策按照“维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环”导向进行合理优化。

但是，房地产调控政策的优化仍应张弛有度，要有利于合理市场预期的形成。关键是，要在理念和实践中，亟需深刻领悟“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环”的内涵，认清这一要求与“房住不炒”的同一性，协调好二者的关系。

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_40005

