



李庚南：真正能改变楼市走向的是什么？



文/意见领袖专栏作家 李庚南



楼市正在发生什么变化？6月23日《经济日报》发文称“房地产稳经济作用正在显现”。文章更多地从房地产行业作为支柱产业的角度出发，阐述了对拉动经济的作用，至于房地产稳经济的作用体现在哪里并未明说。如果仅从投资角度看房地产的作用或许尚未显现。前5个月全社会固定资产投资同比增长6.2%，而房地产投资同比增速为-4%，显然对投资拉动的贡献为负。或许该文表达的仅是当下的一种愿望和期待，那么当前一些地方政府陆续出台的房地产松绑、激励政策应该是很好的佐证了。

自5月15日央行、银保监会房贷新政以来，除了常规性的限购、限售松绑，降低按揭首付、利率等政策外，各地政府围绕激活房地产市场，

可谓脑洞大开、创意迭出。如，河南郑州、信阳、许昌，湖北鄂州，浙江绍兴、温州等地相继推出的“房票”；广东珠海推出的公积金“家庭共济”政策；浙江温州推出的“安居贷”。更让人大开眼界的是，河南某房企推出的“小麦大蒜换房子”……此情此景，竟是让马云的“未来房价如葱”一语成谶。

那么，推动经济稳定的房地产自身企稳了吗？

从整体情况来看，房地产市场仍然处于下行态势，房地产主要指标仍延续下降态势且降幅进一步扩大。国家统计局最新数据显示：1-5月，全国房地产开发投资下降4%，降幅比4月扩大1.3个百分点；房屋新开工面积同比下降30.6%，降幅比4月扩大4.3个百分点；土地购置面积同比下降45.7%，近乎腰斩。商品房销售面积和销售额分别下降23.6%和31.5%，降幅比4月份分别扩大2.7个百分点和2个百分点；房企到位资金同比下降了25.8%，降幅比4月扩大2.2个百分点。6月份以来，情况并未出现明显好转。从全国30大中城市商品房交易情况看，6月1-22日累计成交94457套。成交面积1052.76万平方米，成交套数、面积虽较5月份有所放大，但明显低于上年同期。可见，尽管各地房地产调控有所松动，但是市场信心整体恢复尚待时日。

楼市以往的灵动和敏感都去哪了？如此多的政策利好，难道就不能换来楼市的一点“回心转意”？从目前市场的反应，我们显然应该反思，应开阔眼界，找到问题的症结所在。笔者认为，当前楼市问题的核心，一是

地方政府“钱袋子”囊中羞涩，二是房地产企业困难重重，三是二手房市场冷冷清清。这三方面相互交织，由此构成在当前经济背景下楼市的困局，表现为三个非良性循环：

循环之一：预期不稳——购房意愿不强——房企资金链紧张——烂尾楼增加——预期不稳

近年来，持续的房地产调控所形成的政策收紧态势，包括房地产税试点、大力推行保障性租赁住房建设等举措，向市场传递着楼市转向的预期，使市场观望情绪不断加重；而频频出现的房地产行业风险事件及“烂尾楼”项目、房屋质量纠纷等问题，更加剧了购房者的担忧情绪；新冠疫情的多散发客观上导致失业率上升，部分群体收入下降，消费倾向削弱而储蓄倾向增强。这诸多因素叠加导致房地产预期不稳，导致居民购房意愿弱化。其直接效应就是房企销售收入萎缩，使长期以来在资金上对预售资金、购房定金等依赖严重的房企资金链紧张。加上融资“三条红线”依在，在资金链紧张情况下，房企要么无力交付、形成烂尾楼，要么继续依赖高周转来回收资金，导致房屋质量下降。这种状况反过来进一步加剧市场预期的不稳定性。如此循环，就形成了目前的僵局：一方面，居民购房更加审慎，特别是二手房交易趋冷，也因此制约新房市场的购买力；另一方面，房企资金链风险进一步增大，导致信用评级下降，并进一步影响其发债等融资渠道。

循环之二：新房控价——新旧倒挂——新房热旧房冷——二手房需求

萎缩——改善性需求难转化——市场预期不稳——循环——

在“一城一策”导向下，各地基于落实房地产调控地方政府主体责任，纷纷祭出了控制新建商品房销售价格的限价政策。这或是地方政府控制房价上涨的无奈之举。问题的关键是，对房价的调控没有对市场进行差异化细分，新房限价政策特别是对“红盘”、高档楼房的限价，实际受益的并非低收入、买不起房的群体，而是高收入、富裕阶层。这种行政化的限价措施所形成的房地产领域的“马太效应”实际上导致社会贫富进一步分化，甚至成为造富的捷径。由此所衍生的一系列问题成为当前房地产市场矛盾的发源地。由于对新房实施限价，一方面无形中减少了市场的供给，加剧供需矛盾，催生了摇号政策及围绕摇号的各种怪象，包括资金冻结、社保鄙视链等；另一方面，由于新房限价，导致新房与二手房价格倒挂。

虽然二手房交易清冷，但其价格路标作用依然明显，这进一步加大了购买新房的吸引力，特别是所谓的“红盘”吸引力。新房带来的巨大价差红利必然导致新房市场与二手房市场“冰火两重天”，对投资投机资金吸引巨大。在符合购房资格的情况下，除非是出于学区房等刚需外，对于购

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_43270

