



夏磊：下半年房地产政策展望



文/意见领袖专栏作家 夏磊

当前，房地产下行压力大，虽然5月销售环比25.8%，但是1-5月商品房销售面积同比下降23.6%，降幅继续扩大；5月百强房企操盘面积同比-53%。5月中长期贷款增加1047亿元，同比少增3379亿元。反映房地产市场“预期减弱、需求不足、供给冲击”三重压力愈演愈烈。



当市场有下行压力时，政策一般如期而至。

从政策放松到市场企稳，要经历“增强信心”、“加上杠杆”两个过程。

第一阶段，增加购房信心。

429 政治局会议为本次宽松指明方向。4 月 29 日，中共中央政治局召开会议，强调要坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求。体现了高层对房地产的重视。

四大因素影响居民购房信心。一是期房烂尾。房企危机削弱购房者对期房信心，加重观望情绪。二是收入下降。经济、就业形势不乐观，居民预防性储蓄增加，且担心断供问题，买房决策比以往更谨慎。三是疫情形势。购房者看房、选房、线下签约均受到影响。四是房价涨幅。居民买涨不买跌，房价涨幅趋缓时，购房者选择观望。

调整政策障碍才能重塑买房信心。行政政策，特别是放松限购、改变限价、减少税费，能有效减少交易限制、增强购房意愿。

第二阶段，加上杠杆，形成直接的购买力。

金融政策，特别是对首付比例、首套房的认定标准、贷款利率，能有效提升购买力。

政策还需发力，市场才能持续回暖。

历史来看，我国历次房地产下行都伴随着全国层面的大力度放松。2008 年 10 月 22 日央行新政，商贷利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍。2014 年国家出台了修改认房认贷标准、央行降息等政策。2015 年降

低首付比例标准、减免营业税，并再度降准降息。2016年房地产契税、营业税减免。近期的政策宽松力度与以往相比仍有空间。

然而，历史从来不会简单重复，此次和历次有所不同。

特别是，有些一二线城市房地产政策仍然较严，有进一步放松的空间。然而今年以来，这些城市房价上涨压力存在，调整政策会比较谨慎。

整体市场虽在下行，但高能级城市房价依然坚挺，“房住不炒”大背景下，“房价涨”是“调控松”的最大掣肘和顾虑。以北京为例，2022年5月新建商品住宅价格指数当月同比5.9%、二手住宅价格指数当月同比5.3%。截至2022年6月14日，北京商品房成交53249套、二手房成交71274套，成交量已经回到2019年疫情前水平。

未来政策空间上，一是优化过严限购措施。部分城市，经过这一轮调整后，居民购房更偏理性，投机型需求所剩无几，部分热点城市房地产市场回归健康，临时性的限购政策存在放宽空间。二是取消限价。限价政策的出台背景是房企哄抬地价、房价涨幅过快。当前，房企拿地热情低、多数城市房价调控目的已达预期效果，这一临时性举措使命基本完成，应适时适地尽快取消限价。

相比以往，政策会更具针对性。各地会在不动摇“房住不炒”基调的前提下，更多为刚需、改善等自住型需求提供购房便利。如与租赁政策结合的“出租换房票”、与生育政策结合的“多胎增房票”、与养老政策结

合的“投亲增房票”。甚至热点城市对二手房市场定向降低社保要求，在满足新市民购房需求的同时，堵上“打新摇号获利”的投机需求。

金融政策上，首付比例、首套房标准认定、贷款利率都有调整空间。

首付比例上，高能级城市二套首付比例普遍偏高。如北京普宅 60%，非普宅 80%；上海普宅 50%，非普宅 70%；深圳普宅 70%，非普宅 80%。以上海为例，超过 140 平米的住宅都是非普通住宅。在面积低于 140 平米的情况下，以住宅所处的位置和房价来区分，内环内以房价 450 万为分界，内环和外环间以 310 万为分界，外环外以 230 万为分界。如果是换房置业的改善需求，一般总价很难满足普宅要求，多数要支付 70% 的首付比例。以浦东北蔡的一套正常三居为例，总价一般 800-1100 万，首付需 560-770 万，换房压力大。

在首套房认定标准上，目前，部分城市首套房认定执行“认房又认贷”，且“认贷”标准严格至认贷款记录，二套房首付比例较高，对合理的换房改善需求容易形成误伤。

房贷利率仍处高位 六月 调控政策下四 利率释放空间上 按揭

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_43319

