



# 任泽平：是该出手稳楼市了



意见领袖 | 任泽平团队

从各方面形势来看，房地产到了出手的临界点，在坚持“房住不炒”的前提下，按照市场经济规律办事，当前关键是三大任务：稳楼市、保交楼和房企重组，通过放松前期偏紧的调控政策支持刚需和改善型需求，通过压实地方主体责任建立房地产纾困基金并配套金融工具支持保交楼保稳定，通过支持优质房企尤其民营房企并配套 AMC 等进行行业内并购重组。作为国民经济第一大支柱行业，房地产稳则经济稳。

相信经过长短结合的措施，加上以“城市群战略、人地挂钩、金融稳定、房地产税”为主的二次房改，中国房地产市场有望实现软着陆。



1、稳增长是当前首要任务，稳楼市必要性和紧迫性上升

7月28日政治局会议明确提出：要稳定房地产市场，坚持房子是用来

住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

8月1日央行2022年下半年工作会议表示：在房地产市场方面，因城施策实施好差别化住房信贷政策。保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式。

7月28日银保监会年中会议表示：支持地方做好“保交楼”工作，促进房地产市场平稳健康发展。

日前，河北廊坊市推出《廊坊扎实推动全市经济平稳健康发展的一揽子措施及配套政策明白卡》。其中有一条是《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条政策措施》，在该文件中，廊坊市正式官宣：全面取消户籍、社保个税等方面不适应当前房地产市场形势的“限制性购房条件”。同时还特意强调：对“北三县”和“雄安新区周边”的住房限售年限要求也全面取消。

## 2、房地产要软着陆，避免硬着陆

国际经济史表明，房地产是周期之母，十次危机九次地产。一定要争取房地产软着陆，避免硬着陆，老成谋国是时间换空间。

自2021年5月以来，在周期性、政策性等因素叠加下，房地产市场迅速进入“寒冬”，至今已一年多。根据统计，排名前50的民营房企有七成以上出现现金流紧张，甚至公开市场债务违约，上下游供应商开始仅接

受现金交易。可见，这不是个别企业出现了问题，而是整个行业出现了问题，问题带有一定普遍现象。近期局部停贷现象一定程度上影响市场恢复信心。

继 5-6 月房地产销售短暂回升之后，7-8 月房市再度转淡。6 月商品房销售面积和销售额同比分别为-18.3%和-20.8%，分别较 5 月上升 13.5 和 16.9 个百分点。6 月房地产开发资金来源同比-23.6%，较 5 月上升 9.8 个百分点；土地购置面积和土地成交价款同比分别为-52.8%和-62.1%，分别较 5 月下降 9.7 和 24.7 个百分点，量价齐跌。

受前期调控政策偏紧、不少房企资金链紧张难以保楼房影响，叠加老龄化少子化加速到来、低能级城市住房显著过剩、城镇化进入后半段等长周期因素，当前居民对房市信心不足、观望情绪较浓，房地产市场整体成交偏冷。

3、房地产是周期之母，相当一部分房企“躺平”不拿地，导致房地产投资和地方政府土地财政大幅下滑，进而拖累经济增长

房地产仍然是第一大支柱行业，新旧动能转换有个过程。6 月房地产投资同比增长-9.4%，较 5 月下降 1.6 个百分点；1-6 月房地产投资累计同比增长-5.4%，较 1-5 月下滑 1.4 个百分点。

土地成交方面，房企拿地谨慎。6 月土地购置面积和土地成交价款同比分别为-52.8%和-62.1%，分别较 5 月下降 9.7 和 24.7 个百分点，量价

齐跌。根据中指研究院数据，上半年 TOP100 企业拿地总额拿地规模同比下降 60.0%。根据易居克而瑞数据，仅有不到四成的百强房企在上半年有土地入账。

施工方面，施工、竣工和新开工均边际放慢。6 月新开工、施工和竣工面积同比分别为-45.1%、-48.1%和-40.7%，分别较 5 月下滑 3.2、8.4 和 9.5 个百分点。

4、现在房地产到了政策出手的临界点，主要是稳楼市、保交楼和房企重组

1) 当前在坚持“房住不炒”前提下，加大对刚需和改善型需求的支持力度，各城市应因城施策对前期偏紧的调控政策进行适度松绑，促进软着陆。比如，适当降低人口流入地区限购门槛，增强市场信心；适度松绑二手房限价政策；下调首套首付比和改善型二套首付比，减少刚需人群和改善型购房人群的首付压力；下调房贷利率，加快贷款审批；提高公积金贷款限额或允许提取未纳入贷款额度计算的公积金余额付首付；北上广深等应适当降低落户和购房门槛，充分尊重人口和产业向都市圈城市群集聚的客观规律；廊坊、北三县等环都市圈城市的首套房可以与核心城市社保互认。

2) 支持各地建立房地产纾困基金，重点是保交楼保复工保民生。地方政府牵头，调动商业银行金融机构与房企协作，通过贷款展期、债务重组、并购、纾困基金等方式化解风险，给予强有力的金融工具支持，妥善应对

局部停贷现象，推动房企复工复产，保交楼，维护购房者合法权益。

3) 从现在起，对于还在正常运转的房企包括民营房企可以加大支持力度，能坚持到现在说明管理层基本面还是过硬的。可以考虑由这些优质房企牵头并购重组整个行业，每个这样的房企配套一个 AMC 和财团，给予金融工具配套。再不出手可能就晚了，就可能错过时间窗口。行业内部的并购重组，比外部的要好，专业的人干专业的事，有助于房地产软着陆、行业结构优化、长期平稳健康发展以及保交楼老百姓安居乐业。

## 5、长期看，取消预售制和二次房改

长远看，中国住房进入存量时代，取消预售制有助于降负债降杠杆，保障房地产平稳健康发展，不再把风险甩给老百姓和社会。取消预售制，改为现房销售，并配套房企债务重组、复工保交楼、恢复市场信心和房地产长效机制。进而实现房地产长期平稳健康发展，老百姓安居乐业，社会长治久安。对购房者、金融机构、监管机构、房企各方都是有利的。

通过二次房改建立房地产长效机制，关键是城市群战略、人地挂钩、金融稳定和房地产税。

当前房地产是争议最大、最难决策、影响最广泛的行业，一方面要坚持房住不炒、不能前功尽弃，另一方面确实形势十分复杂严峻、要把稳增长放在更加突出位置。稳房市是稳住经济基本盘的客观需要，稳房市对于稳增长、稳就业、防风险和保民生具有重要意义。

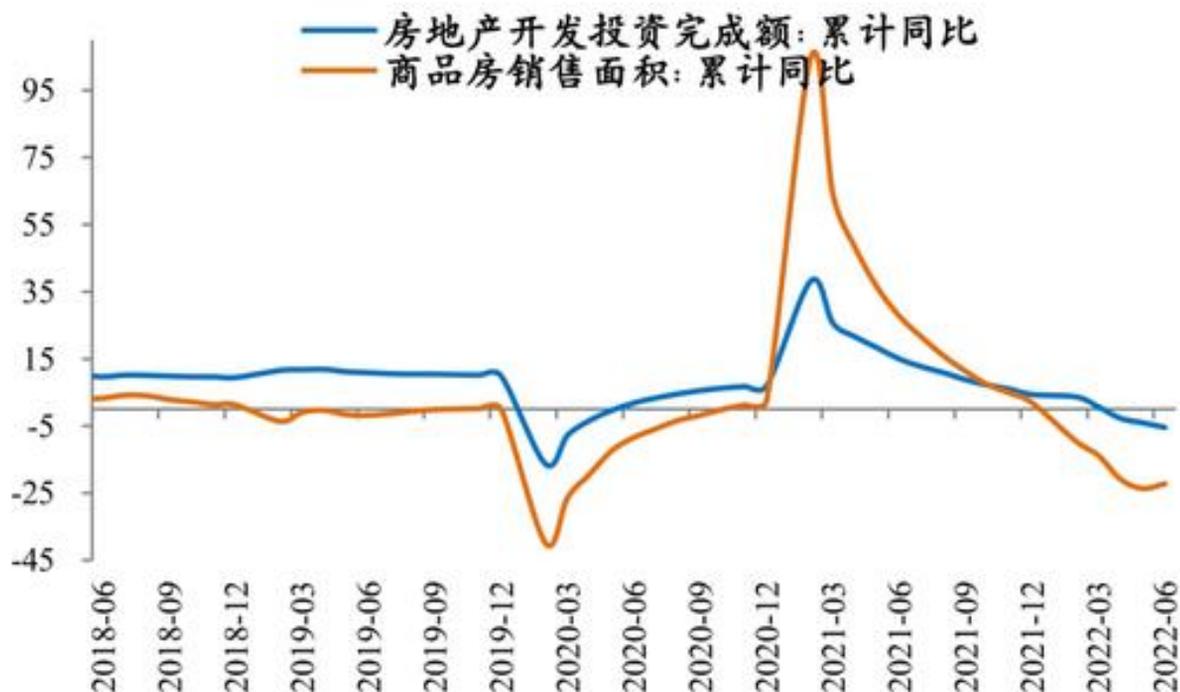
本文试图从理性、客观、全面、长远四个维度，探讨当前房地产形势的现状、原因、影响及建议。我们曾提出“房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融”的分析框架，本文将以定量分析为主，用逻辑和数据说话，从底层逻辑出发进行推导，力争给出兼顾短期和长远的建议，促进房地产市场平稳健康发展。

相信经过短期市场信心恢复和长效机制改革，中国一定能实现房地产软着陆和长期平稳健康发展，跨过这道关，解好这道世界难题。

## 一、当前房地产形势的九大原因分析

自 2021 年 5 月以来，房地产市场迅速进入“寒冬”，至今已一年多。根据统计，排名前 50 的民营房企有七成以上出现现金流紧张，甚至公开市场债务违约，上下游供应商开始仅接受现金交易。可见，这不是个别企业出现了问题，而是整个行业出现了问题，问题带有一定普遍现象。近期局部停贷现象一定程度上影响市场恢复信心。

图表：6月房地产销售边际改善,但仍弱



资料来源: Wind, 泽平宏观

我们曾提出“房地产是最坚硬的泡沫,要软着陆,避免硬着陆,用时间换空间”。经济转型既要下定决心,也要考虑有个过程。冰冻三尺非一日之寒。

“房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融”。客观讲,当前房地产市场的严峻形势,既有长期因素,也有短期因素,既有政策因素,

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\\_45015](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_45015)

