



任泽平：当前房地产形势与出路



意见领袖 | 任泽平团队

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31日，国务院常务会议提到：要求地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。

“房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融”，随着人口老龄化少子化加速到来、20-50岁置业人群峰值出现、城镇化率超过64.7%、全国套户比超1.09，房地产长周期拐点已经出现，大开发时代和普涨时代已经落幕。客观讲，当前房地产市场的形势，既有长周期因素，也有短周期因素；既有政策因素，也有企业自身因素；是长短期、国内外、政策企业等因素叠加的结果，仅归因于任何一方面均有失偏颇。

房地产稳则经济稳，房地产大开发时代已经落幕，但瘦死的骆驼比马大，2021年房地产销售18万亿，仍然是国民经济遥遥领先的第一大支柱产业，新能源汽车产业链加起来预计3万亿，虽然在快速增长，但仍然无法对冲这一缺口。如何既要防止房价死灰复燃，又要恢复市场信心，需要高超的智慧，老成谋国是时间换空间，配合二次房改。

当前房地产到了出手的临界点，过去几年在“房住不炒”导向下，各部门出台了三道红线、集中度管理、严查经营贷、去杠杆降负债等政策在

大方向上是对的，在当时的背景下是有合理性的，但是在长短期、内外部因素叠加下，面对当前房地产市场低迷拖累经济增长和就业、破解房地产-土地财政-银行贷款的经济增长三角循环需要一定时间，房地产到了出手的临界点。必须要清楚政策的出发点不是保房企，而是保增长、保就业、保民生。

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22日，央行下调贷款市场报价利率为1年期LPR为3.65%，较前值3.7%下降5BP，5年期以上LPR为4.3%，较前值4.45%下降15BP。

8月24日，国务院常务会议提到：允许地方“一城一策”运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。

8月31日，国务院常务会议提到：要求地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。

图表：近期高层关于房地产的表态

时间	部门/会议等	内容
7月28日	中央政治局	强调要稳定房地产市场，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。
7月28日	银保监会年中会议	支持地方做好“保交楼”工作，促进房地产市场平稳健康发展。
8月1日	央行	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。
8月10日	央行	坚持稳地价、稳房价、稳预期，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，稳妥实施房地产金融审慎管理制度。
8月12日	银保监会	积极主动参与合理解决资金硬缺口的方案研究，做好具备条件的信贷投放，千方百计推动“保交楼、稳民生”。
8月19日	住建部、财政部等	完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。
8月22日	央行	下调贷款市场报价利率为1年期LPR为3.65%，较前值3.7%下降5BP，5年期以上LPR为4.3%，较前值4.45%下降15BP。
8月24日	国务院常务会议	允许地方“一城一策”运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。
8月31日	国务院常务会议	要求地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。

资料来源：政府网，中国人民银行、银保监会、泽平宏观

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，房地产市场迅速降温，至今已一年多。排名前 50 的民营房企有部分出现现金流紧张，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。

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、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。继 5-6 月房地产销售短暂回升之后，7-8 月房市再度转淡。

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。7 月房地产投资同比增长-12.3%，较 6 月下降 2.9 个百分点；1-7 月房地产投资累计同比增长-6.4%，较 1-6 月下滑 1.0 个百分点。

土地成交方面，房企拿地谨慎。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、竣工和新开工同比降幅仍较大。7 月新开工、施工和竣工面积同比分别为-45.4%、-44.3%和-36.0%，分别较 6 月下滑 0.3、上升 3.8 和 4.7 个百分点。

4、对于房企要区分，要实现优胜劣汰和兼并重组

对于那些转移资产、躺平烂尾不保交楼的不良企业，相信未来自有法律等着；对于那些被房地产长期低迷耗尽现金流仍竭尽全力维持经营保交楼的良心房企，应该实施积极救助措施，甚至由这些优质良心民营房企配套 AMC 度过难关并重组行业。

过去部分房企给老百姓留下了纸醉金迷、为富不仁的不良印象，成为救助市场最大的道德风险和障碍，但是也要看到有一批房企还是诚信经营的良心企业，必须要进行区分，要实现优胜劣汰，要清晰地向社会传递稳楼市是为了稳就业稳民生。

5、恢复房地产市场的需求和信心，比贷款展期等措施更为重要

从放松需求的角度，不要指望房地产市场会回到从前普涨的局面，既不可能也不现实，未来 70%的低能级城市因为人口流出或停滞面临房地产过剩，对于 20%-30%的人口流入都市圈城市群可以给予政策支持刚需和改善型需求。

比如，上海可以将远郊区购房资格从 5 年社保降低到 2 年社保，北京

可以加大工作居住证发放数量，要给在北上广深工作的年轻人购买起点住宅机会，安居乐业。深圳情况比较特殊，地域小，房价过高，一定要防止短期再次大涨，可以考虑进行区域合并的方式，进行人口和产业的转移及均衡发展，在稳主城区房价的同时，实现整体区域市场销量的回升。

对于都市圈城市群周边的强三线城市，可以通过社保互认、完善基础设施互联互通等方式放松限购，落实国家城市群发展战略。但是对于大量人口流出的低能级城市，严禁再出台过度刺激手段，既违反中央“房住不炒”精神，也将极大增加实体经济成本，要多从地区优势角度发展制造业和实体产业，进行土地财政转型。

6、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，房地产市场迅速降温，至今已一年多。排名前 50 的民营房企部分出现现金流紧张，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。

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_45767

