

# 2015年房地产市场将继续调整

□国家信息中心宏观政策动向课题组

2014年以来,我国国房景气指数逐月下滑,房地产投资增速显著放缓,房地产销售面积和销售额同比大幅下滑,70个大中城市中房价下跌城市不断增加。随着房地产市场调整的不断加深,各地地方政府从6月开始取消限购,不断放松调控,央行也最终放松首套房认定政策,释放改善性需求。2015年,房地产新常态下的投资增速预期会进一步下降,房地产市场持续调整,房价会继续进行合理回归,开发商应继续以量换价,加快去库存化。在长效机制未完全建立前,差异化行政调控政策不应完全从一线城市退出。地方救市应考虑长期效果,让市场在资源配置中发挥决定作用。

## 一、2014年以来房地产市场运行特点

史上最严房地产调控政策执行到2014年,房地产市场终于开始由局部地区调整蔓延到全国,国房景气指数一再下滑,一、二线城市也开始进入调整状态。投资增速持续放缓,且大大低于去年同期,销售额和销售面积均呈现负增长,且增幅不断扩大,房价下降趋势也不断从三、四线扩展到一、二线,从新建住宅扩展到二手房。

### (一) 国房景气指数逐月下滑,但下滑幅度大幅缩小并趋稳

有房地产业温度计之称的国房景气指数,是一个全国房地产开发的综合指数。本轮国房景气指数于2010年3月触顶后整体处于下滑趋势,2011年11月下滑到100以下的不景气区间后一直处于100以内,2014年2—9月逐月下降,从2月的96.91下降到9月的94.72,但从6月开始下滑的幅度虽然大幅缩小,7、8、9月基本平稳,到10月受宽松政策的影响,国房指数小幅提升0.04。

### (二) 房地产投资增速低于固定资产投资,住宅投资增速下降更快

2014年房地产市场在前期限购、限贷调控政策整体不放松、信贷政策不断趋紧情况下,住宅市场低迷,需求观望情绪严重,房地产投资的增速明显下滑,1—10月,全国房地产开发投资77220亿元,累计同比名义增长12.4%,比去年同期下降6.8个百分点。房地产中

的住宅投资比重下降幅度更大,1—10月住宅投资完成额52464亿元,累计同比增长11.1%,比去年同期增速下降7.8个百分点。投资增速除2月外,一直低于全国固定资产投资增速,并不断扩大,到9月扩大到3.5个百分点。住宅市场投资增速下降的趋势更明显,仅2月高于固定资产增速0.5个百分点,随后开始下降,到10月低于固定资产投资增速4.8个百分点。

### (三) 房地产开发资金增速大幅下降,利用外资增长较快

整体看,2014年1—10月房地产资金来源增幅大幅下滑,仅2月资金来源增速是2位数。1—10月份,房地产开发企业到位资金100241亿元,同比增长3.1%,增速比1—9月份提高0.8个百分点,比去年同期低24.1个百分点。其中,国内贷款17735亿元,增长11.1%;利用外资489亿元,增长17.6%;自筹资金42232亿元,增长13.8%;其他资金39786亿元,下降9.0%。在其他资金中,定金及预收款24213亿元,下降11.2%;个人按揭贷款10895亿元,下降4.3%。二手房价格环比全部下降。环比价格变动中,最小降幅为0.5%,最大降幅为2.0%。

### (四) 商品房和住宅销售均为负增长,且跌幅不断扩大

今年以来,商品房销售额和销售面积均呈现负增长,而且呈现逐月扩大的

趋势,住宅销售额和销售面积下降的幅度更大。1—10月份,商品房销售面积88494万平方米,同比下降7.8%,也就是10月降幅比1—9月提升0.8个百分点。其中,住宅销售面积下降9.5%,办公楼销售面积下降9.9%,商业营业用房销售面积增长8.2%。商品房销售额56385亿元,下降7.9%,比1—9月上升1个百分点。其中,住宅销售额下降9.9%,办公楼销售额下降20.4%,商业营业用房销售额增长8.3%。

### (五) 70个大中城市房地产价格指数指标不断恶化,市场整体下行趋势明显

反映房地产市场最重要的指标房地产价格在2014年也出现一定的松动,下行趋势明显,房价下跌趋势从个别城市扩展到全国,房价下跌从一手房扩展到二手房。到9月份,70个大中城市商品房价格从环比来看,新建商品住宅(不含保障性住房)环比价格下降的城市有69个,持平的城市有1个。环比价格变动中,最小降幅为0.4%,最大降幅为1.9%。二手住宅价格环比全部下降。环比价格变动中,最小降幅为0.5%,最大降幅为2.0%。

从同比价格数据看,9月70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格同比下降的城市个数分别为58个和52个,分别比8月份增加了39个和20个;上涨

的城市个数分别为10个和17个,分别比8月份减少了38个和20个。新建商品住宅价格上涨的城市中,除厦门上涨4.9%,其余城市涨幅均在2%以内;同比下降的城市中,最大降幅为7.9%,比上月扩大2.3个百分点。

### (六) 保障房建设提前完成年度任务,总投资量高于去年同期

根据住建部公开数据显示,截至2014年9月底,全国城镇保障性安居工程已开工720万套,基本建成470万套,分别达到年度目标任务的103%和98%,完成投资10700亿元。这意味着,今年的保障房建设提前3个月完成了年度任务。而2013年,全国计划新开工城镇保障性安居工程630万套,基本建成470万套。截至当年9月底,开工620万套,基本建成410万套,分别达到年度目标任务的98%和87%,完成投资8200亿元。显然,相比2013年同期保障房开工数据来看,这一进度快于去年同期,总投资量也高于去年同期。

虽然今年全国保障性安居工程建设进展良好,但同时也存在一些问题。有的省份资金还没有完全落实,一些项目还没有开工;一些地方已建成的保障性住房出现部分闲置;一些地方保障性住房的规划设计、使用功能、质量存在问题;公租房运行体制、机制尚不完善。

## 二、房地产市场调控的效果及存在的问题

**(一) 房地产市场调整幅度加大**  
房地产市场在经历多年的快速增长后,在始于2010年的最新一轮史上最严厉的限贷限购调控政策影响下,调整开始不断加深。由于房地产调控长效机制建设即将完善,严重改变市场预期,如果说前期房地产市场投资投机性需求受到限贷限购的影响,那么近期很多放开限购的城市并未出现反弹,很大程度上就是与这种预期改变有直接关系。

### (二) 双向调控和分类调控的政策

### 得到贯彻

随着限贷、限购调控政策影响的加深,房地产市场一直低位运行,改善性需求遭到遏制,一刀切的调控已经无法适应差异化的房地产市场。新一届政府在逐渐改变以往“一刀切”的调控方式,去行政化,放大市场。去年底政府工作报告就指出,未来将针对不同城市情况分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求。今年年初住建部也表示今年房地产

调控思路倾向于“双向调控”,即不但注意遏制投资、投机性需求,也主要加大热点地区的土地供给。在市场低位运行大半年后,地方政府频繁贯彻中央的各城市“分类调控”精神,全国46个限购城市,目前仅剩下北上广深4个一线城市和三亚,限购令逐步在各地退位,“一刀切”的行政调控也逐渐见底。而限贷政策也在9月30日随着央行对首套房认定政策的改变而有所放松,目的是刺激一部分改善性需求。

## 三、房地产市场发展进入新常态

现在房地产市场完全放开,也难现当年火爆行情。

### (二) 房地产市场的差异化将成为一种常态

随着中国经济进入新常态,房地产市场也进入新常态,尤其是房地产市场差异化会更加突出。1998年房改以来全国房地产市场普遍快速发展,价格快速上涨,如今也步入了一个新阶段。住房短缺的时代已经过去,不少城市房地产市场出现了明显的供大于求。住宅供求的区域化差异明显。近两年来,我国房地产市场分化趋势越来越明显。

这和10月份一线城市改善型需求积极释放的因素有关,政策的利好也更利于一线城市房地产库存的释放。

### (三) 房地产窄幅调整将成为一种常态

从整体市场情况来看,受到限购放松、限贷放松两轮政策调整的积极影响,成交量从9月下旬开始回升,黄金周期间继续出现明显上升。政策调整给市场带来的最大改变是消费者对房地产市场的预期,房地产市场低迷,除了供需因素之外,也在于市场预期下降,使得一些刚需客户推迟购房。而这次房贷政策的放松,很大程度将释放一部分改善性需求,同时,通过市场预期的改变激发了大半年的刚性需求,这些需求有望成为四季度市场回升的主力军,加快商品房去库存化的进度。但是,目前改善性需求主要以工薪阶层为主,较富裕的人群改善性需求都已解决,目前房地产价格对工薪阶层来说仍然偏

高,政策放松只会释放那部分急于改善的需求,中期看房地产市场还需要调整,但刺激政策的推出会使得调整的幅度有限。

### (四) 房地产市场调控需要建立长效机制

房地产市场发展进入新常态,房地产调控思路也正在发生转变,“去行政化”无疑是大方向,取消限购等手段只是时间问题,而全面取消限购后房地产必须建立起适应新常态的长效机制。房地产长效机制实际就是将房地产涉及的金融、土地、税收和住房保障等方面政策工具进行重新组合。在明确房地产市场发展目标的前提下,更加重视政策的系统性、稳定性和可预期性,确保包括金融、土地、税收、住房保障等在内的一系列政策工具目标,形成政策合力,而不是相互掣肘。当前保障性住房建设力度较大,土地出让制度改革也在各地推进。按照国土部提出的时间表,2014年基本完成各级职责整合,建立基础性制度;2015年健全配套制度,平稳有序实施;2016年全面形成制度体系,正常有效运行;2017年实现信息共享,依法公开查询。

## 四、2015年房地产市场继续调整

2015年的经济发展注定具有很多的不确定性,但随着经济进入新常态,房地产调控思路也更清晰,既不会将房地产“妖魔化”,继续过度打压;也不会继续将房地产“工具化”,采取过度刺激政策以拉动经济。中长期来看,政策会从“过紧”回归到“常态”,非常规的大规模刺激政策不会再现。

### (一) 房地产市场调整继续,房地产销售以量换价

前几年房地产需求购买力透支,影响房地产市场需求进一步释放。随着经济进入新常态,购房需求会进一步受到遏制。前期过度投资的房地产随着长效机制建立的预期,将会逐步从投资中释放出来,形成二手房供给。同时,金融市场和国

企改革将会吸引资本投资方向的变化。另外,较高的待售面积以及较谨慎的货币政策在短期都会难以改变,在政策不会出现大的变动下,房地产市场不具备大幅反弹的空间。预计2015年上半年可能会延续2014年第四季度去库存化的积极影响,房企也会抓住改善性住房需求释放机会,以价换量加快去库存步伐,2015年下半年需求在没有政策刺激下将会重新陷入低迷。房地产市场暴利时代已经结束,房地产销售应该继续以量换价。

### (二) 房地产投资会继续下降,投资同比将会在8%左右

2014年受房地产调控政策和货币

政策等因素影响,房地产投资和销售量下滑明显,房地产市场也明显进入新常

### 地差异较大

继2014年房价的调整从三四线城市波及到一二线城市,从新建住宅波及到二手房,2015年的房地产市场虽然政策从“过紧”回归常态,但是像2008年那种强刺激政策不会再现。虽然不断释放的改善性需求,城镇化及资产保值增值等因素成为促进房价向上的动力,但人口老龄化、利率市场化、全球流动性紧缩、房产税及不动产登记制度等预期将带来房价向下压力,两种力量的交互作用将极大影响房地产市场的整体预期和需求,房价继续进行调整的趋势难以根本改变。房价调整的区域差异较大,一线城市也将难逃向下的趋势,各地的价格变化与库存量关系密切。

