

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月开始下滑的幅度显然大幅缩小,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月高于固定资产投资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%。国内贷款、其他资金等仍在继续下滑,但是国外资金从9月出现快速增长。

（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。新建商品住宅价格同比上涨的城市中,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。

此外,经济下行压力与货币政策从紧,也是加剧房地产市场调整的重要因素,经济下行带来人们对收入预期的改变,降低对房地产需求的释放。而紧缩的货币政策一方面直接影响房地产市场企业借款能力,进而影响投资的扩大;另一方面影响购房贷款资金需求的扩大。这些因素都不断加剧房地产市场无论是投资还是销售的调整幅度都在不断扩大。

（二）双向调控和分类调控的政策

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。住房普遍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。一线城市房价上涨较快,但一些二、三、四线城市,房地产去库存化周期明显拉长,库存压力不断加大。根据上海房地产研究院研究报告显示,9月全国新建商品住宅库存量再创新高,为近五年来最高。截至9月底,35个城市新建商品住宅库存总量为28013万平方米,环比增长4.0%,同比增长23.8%。一、二、三线城市新建商品住宅库存总量分别为3794万、20167万和4052万平方米,环比分别增长8.8%、3.5%和2.2%,同比分别增长39.6%、21.8%和21.1%。4个一线城市库存已保持连续8个月环比正增

长,且9月增幅有所扩大。但是,10月份一线城市新建商品住宅库存量环比减少0.9%,同比增长36.7%。继9月份库存量创新高后,10月库存出现下跌。这也是近9个月以来首次出现环比下跌的现象。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,使得一些刚需客户也推迟购房。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积攒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

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。

四、2015年房地产市场继续调整

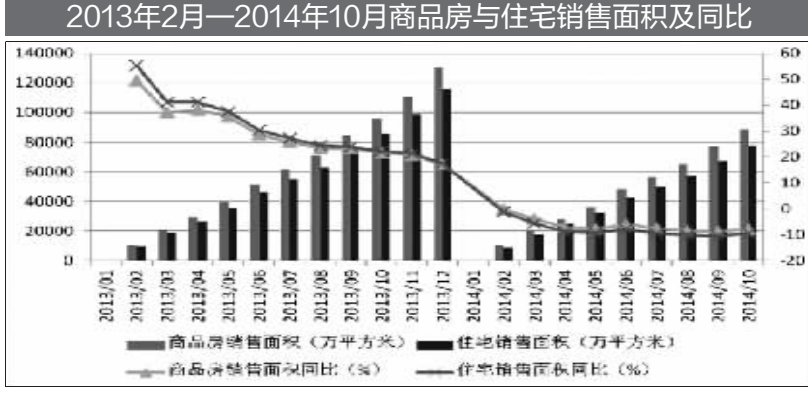
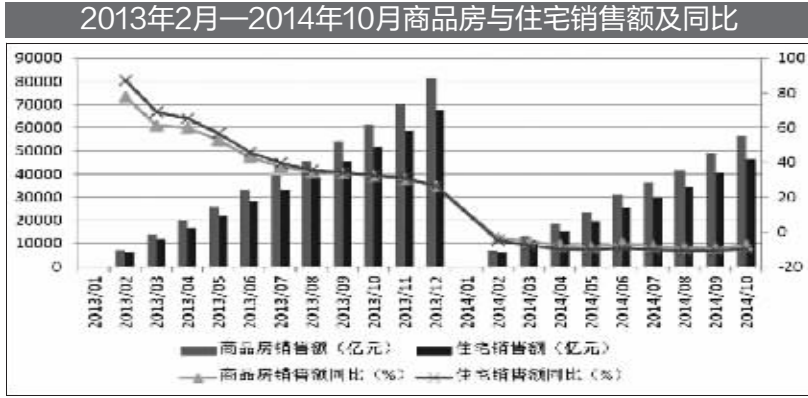
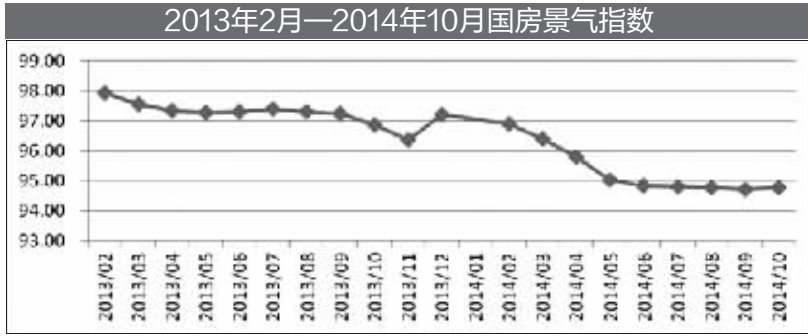
高,政策放松只会释放那部分急于改善的需求,中期看房地产市场还需要调整,但刺激政策的推出会使得调整的幅度有限。

（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市场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,正常运行;2017年实现信息共享,依法公开查询。

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。



数据来源:国家统计局

五、合理引导市场预期 保障房与商品房建设并重

（一）做好房地产市场预期引导

我国房地产当前发展已经进入新常态,除了房地产市场的几大主体——房地产企业、金融机构和购房者,还有一个重要主体就是地方政府,都必须要进行房地产市场预期的合理引导。一方面,我国的房地产市场投资、投机需求当前虽然得到极大遏制,但房地产市场需求还有巨大的市场潜力;另一方面随着长效机制逐步建立,房地产市场将主要靠市场机制来调节,房地产市场的波动会缩小。房地产市场应该是一个与其他产业一样的正常盈利行业,而不是一个暴利行业。因此,对待房地产市场既不必过分悲观,也不要再将房地产市场作为投机场所。地方政府应该主要转移到依赖有竞争优势的产业 发展,而不是盯着房地产土地转让金。

（二）做好区域房地产市场细分需求研究

我国房地产市场发展到今天,已经不再是全国一盘棋状态,如果任由市场盲目发展,将会出现严重经济和社会问题。针对当前各地“鬼城”报道不断、地方集资者跑路等现象,应加大对各地烂尾楼或者空置房的调查。虽然最终是让市场机制在房地产市场中起基础作用,但针对我国房地产市场日益分化的状况,政府还是非常有必要加强对房地产市场细分需求研究,有效引导区域房地产市场供需平衡以及房地产结构平衡。各地在进行房地产市场研究中,家庭结构、年龄结构、收入、职业、宗教、民族等均可作为房地产市场细分的变量,加强对未来房地产市场更精细化发展的引导。这既是房地产市场健康稳定发展的需要,也是节约资源和保护环境的需要。

（三）继续贯彻保障房与商品房市场建设并重

中央提出,“十二五”期间建设3600万套保障房,根据这一数据,2015年棚户区改造规模不低于2014年的470万户以上,林区、垦区棚改力争基本完成。继续加大保障性安居工程建设力度,合理确定建设任务;进一步研究完善已建成的保障性住房使用和管理体制机制;做好保障性安居工程的资金、土地等方面准备。

健全保障房的长效管理机制,对于当前种类繁多的保障房,有必要逐步进行科学简化和归并;应根据各地不同状况适当调整住房保障方式,以租金补贴方式为主提供住房保障,进一步提高住房保障的针对性和实效性;发挥市场机制作用,引导更多社会

资金参与投资建设、运营、管理保障性住房;还要建立健全动态管理的准入退出机制和住房保障信息系统,并尽快将住房保障全面纳入法制化管理轨道,为住房保障长期稳定健康和可持续发展提供法律保障。

（四）合理引导高中低端住房市场供给

房地产市场虽然主要交给市场,发挥市场在资源配置中的基础作用,但由于社会各阶层对于住房需求存在差异,导致住房供给无法满足不同层次的需求。完全都交给市场,经济主体的逐利性会让市场出现一定的失灵。因此,除了政府对于最低端的人群进行保障房供给外,对于中低端人群的住房需求满足也应该有一定的政策,尤其是通过房地产市场源头的土地供给环节,对中高端房地产市场进行合理引导,避免对这部分土地供应的变化引起房价急剧波动。对于高端市场,比如别墅用地,应充分考虑我国人多地少的国情给予较严格的控制,主要通过土地供给和税收环节影响其供给。从中长期看,我国中低端需求市场在很多城市化水平较低的区域还具有一定空间,因此要加强这部分需求的引导和合理满足。

（五）在长效机制未建立前,区域性调控政策还需贯彻

当前房地产市场虽然比较低迷,但房价整体上并未呈现大幅下降,尤其是一些前期涨势迅猛的一、二线城市。如果当前因为经济下行重新回到对房地产经济的依赖,那么转变生产方式和转变经济结构就不可能实现。当然有些地方的房地产市场限购限贷已经没有必要,但很多一、二线城市当前房价与居民收入水平还是不相适应,在房地产长效机制还未建立之前,这些地区的调控政策还需贯彻。

（六）地方政府救市应综合考虑短期和长期效果

毫无疑问,地方政府救市行为对于楼市的短期激励作用是明显的。通过降低购房门槛或成本,刺激市场需求,改变购房者心理预期,使得一部分人放弃观望,积极入市,实际也相当于提前透支一部分人的需求能力,从长远看对房地产市场影响有限。

地方政府救市除了考虑近期效果外,更应考虑远期效果。托住房地产价格可以维持高地价,对支持地方财政确实有利,但高地价必然提高当地实体经济投资和经营成本,制约经济长期发展,必须统筹考虑好地方经济近期效益和远期效益的关系。（执笔:邹士年）