



楼市密集调控一年 2018 开启“租赁时代”

热点城市降温明显,需求端去库存显效

2017 年,我国经济整体运行平稳,其中房地产市场发挥了重要作用。多种迹象表明,在“房子是用来住的,不是用来炒的”指导下,我国房地产市场已呈现收窄态势,未来随着“去库存、去杠杆”的推进,国内房地产市场很可能进一步降温。

过去 20 年中,没有哪一年的调控政策密集发布程度接近 2017 年。在这种背景下,我国房地产行业已从高速增长进入政策周期波动幅度较大的“白银时代”,全国已有 110 个城市累计发布 250 多次调控政策,包括限购、限贷、限售、房贷和开发贷定向加息,在此之下,2017 年我国房地产市场投资基本保持稳定。

从供给侧投资角度看,全国房地产开发投资增速在 2015 年降至 1%“冰点”后,在 2016 年逐步回升,2017 年上半年增速持续冲高,前 4 月累计增速达 9.3%,创近两年新高;此后缓步下行,前 11 月累计同比增速维持在 7.5%,较 1~10 月份回落 0.3 个百分点。这无疑说明 2017 年房地产开发投资增速更显稳健、温和、理性。

此外,土地购置面积同比增速在 2017 年年初由负转正后,一直保持着稳步增长,土地市场热度不减,2017 年 1~9 月份土地成交累计同比上升 12.2%,较 2016 年全年土地成交同比增长 3.4%有大幅增长,土地成交一直是房地产新开工面积带动投资增长的领先指标。但从资金来源上,定金、预收款及按揭所占比例从原来的

30%提高到目前的 47%,投资资金更多依靠房地产销售。由此,未来房地产投资或将进一步下降。

从需求侧看,全国商品房销售面积同比增速从 2017 年初的 25.1%回落到 2017 年 1~11 月份的 7.9%,其中,商品住宅从 23.7%回落到 5.4%。商品房待售面积从 2017 年 1~2 月的 7.06 亿平方米下降到 1~11 月的 5.96 亿平方米,整体降幅约 15%,其中,住宅待售面积较年初最高点减少 6178 万平方米。可见,2017 年房地产市场去库存取得积极进展。

一般而言,楼市库存水平与房价涨跌直接相关。

从房价涨幅看,2017 年,70 个大中城市商品住宅售价同比上涨的城市

平均涨幅持续下降。国家统计局数据显示,从 2017 年 5 月份开始,上海、北京出现房价环比“零增长”,深圳房价环比下跌;到 2017 年 11 月份,11 个热点城市新房价格跌回一年前,热点城市的降温更是明显。

总体来看,近年来中国房地产市场走势已逐步分化,一部分以去库存为目标,另一部分大城市周边城市以控房价为主。随着限购、限贷政策实施及预售证的限发,以往热炒买房的现象受到抑制,非理性需求得到有效控制,这也从商品房销售数据上得以反映。可以说,挤出投资、投机需求后的市场,增幅以平稳下降的态势回落,规避了更多市场过热的风险。

2018 年调控效果将进一步显现

“信贷收紧”是 2017 年我国房地产市场的关键点。在去杠杆叠加金融监管趋严的大背景下,2017 年,房地产行业的融资难度随之大增。2017 年 1~11 月,108 家房企融资总额为 10014 亿元,同比下降 4%。事实上,这一数字并未反映出房企融资的真实困难程度,个别房企的高额融资拉高了整体水平。比如 2017 年 1~11 月,恒大和阳光城分别融得资金 1724 亿元和 1036 亿元,创下单个房企历年融资规模新高。如剔除上述情况,2017 年前 11 个月的房企融资总额则为 7254 亿元,较 2016 年全年下降 31%。这意味着大部分房企的融资额下降明显。

在传统融资渠道受限的情况下,房企开始寻找其他融资方式。目前来看,行业融资结构正在被资产证券化改变。2015 年时,资产证券化仅占房企融资总额的 0.3%;2017 年前 11 个月,这一数字已提升至 4.2%。在房企大力发展租赁业务的趋势下,未来资产证券化的比例还将进一步提升。

最重要的是,“房住不炒、租购并举”预示着我国房地产市场格局真的要变了。

2017 年以来,租售并举、共有产权、限售等房地产长效机制已经逐渐落地。比如三亚等城市,取得不动产登记证后五年才可以上市,这就使得新房叠加两年左右的

拿房本时间,杜绝了炒房可能性。北京市住建委也表示,今后五年本市将完成 25 万套共有产权住房供地,通过增加中小套型住房供应,合理制定价格,有效推动本市住房价格平稳健康运行。这些做法的核心是“房住不炒”,房地产回归平稳。

可以预见,租赁市场发展将成为 2018 年住房制度改革的核心内容,未来相关配套政策,比如土地、金融和供应模式等政策有望进一步细化并出台。与此同时,2018 年房地产短期调控不会放松,同时长效机制建设加快,调控效果将进一步显现。

(新华)

