



楼市密集调控一年 2018开启“租赁时代”

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的“黄金十年”进入到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。

热点城市降温明显，需求端去库存显效

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继续下降。

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的

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)

