

楼市近600次调控政策底显现 “稳定”成2022年主基调

2021年已经进入岁尾。对于房地产市场而言，“房企变局”“密集调控”“政策底显现”等是这一年的关键词。

这一年，房企“三条红线”和“集中供地”等政策在2021年年初正式实行，房地产行业也迎来了重大的变化——过去行业的高杠杆、高周转、高回报的模式已经不再。

这一年，伴随着全国调控政策的密集出台，房地产行业销售也呈现“前高后低”的态势。据中原地产研究中心统计，11月全国房地产调控政策次数继续高位，单月高达56次房地产调控，年内累计房地产调控次数高达586次。

展望未来，多位业内人士在接受记者采访时表示，“稳定”是明年楼市的主基调，年末各种调控政策的指向就是稳定楼市，这也代表了政策见底。另一方面，政策有望将围绕“三稳”任务，因城施策、供需两端发力；同时，适度加快长租房市场发展，推进保障房建设。

政策底显现

2021年年初，涉及房企融资、拿地的政策接连出台，其中包括备受市场关注的“三条红线”监管新政。

实际上，早在去年8月20日，住建部、人民银行等就明确了12家重点房企资金监测和融资管理规则将在当年9月1日进行试点，也就是业内称之为的房企融资“三道红线”政策，该政策从今年年初开始正式实行。

三条红线政策实施以来，房企普遍加速了降低有息负债的进程，尤其是龙头房企。

据海通证券统计，2021年上半年，部分龙头房企杠杆率有所下降。截至2021年6月底，除绿地控股、首开股份、华发股份、金融街、光明地产、鲁商路业以外，其统计的部分龙头A股上市公司三道红线(剔除预收账款的资产负债率小于70%；净负债率小于100%；现金短债比大于1)全部达标。

进入2月，一份自然资源部发布的住宅用地分类调控文件流出，文件要求重点城市住宅用地实现“两集中”：集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；集中组织出让活动。其中，重点城市包括4个一线城市，18个二线城市。

集中供地政策改变了房企的拿地节奏，也被业内视为2021年房地产最大市场变化之一。

“2021年，土地市场在上半年高位运行后，下半年整体土地市场开始出现了明显的下调迹象，随着房地产市场成交降温，房企资金链压力越来越大，拿地房企积极性越来越低。”中原地产首席分析师张大伟对记者表示，集中供地改变了房企原有的开发节奏。随着房地产市场的变化而冷热不均，2022年集中供地政策有望继续调整。

中原地产研究中心数据也显示，截至11月，2021年年内全国热点的100个城市卖地金额为4.05万亿，同比2020年同期出现了下调，下调幅度为7.4%，从土地市场数据看，热度持续降低已经成为了趋势，特别是2021年下半年来，土地市场

持续低迷。

此后，各类限价、限售、限购等政策密集出台，地产行业调控加码信号不断被释放。根据中原地产研究中心统计，2021年1~8月累计房地产调控次数超过400次，刷新了历史纪录。

值得注意的是，9月以来，房地产政策开始逐渐转暖成为业内共识。

9月底，央行在第三季度例会上提出要维护房地产市场的健康发展，10月，哈尔滨等部分城市出台了相关政策，稳定房地产市场。12月，高层会议提出要“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，并首次提出要促进房地产业的“良性循环”。

在张大伟看来，楼市防止下调过快有望成为未来的政策趋势，“稳定”是明年楼市最确定的关键词。“近两年来，楼市调控越发严格。一边是对热点城市的新房、二手房的限价令，另一边是全国多个城市新房的限跌令，房价大涨会放大金融风险，而房价断崖式下跌也同样不是稳定，也会波及金融系统。年末各种调控开始稳定楼市，全国超过20个城市开购房补贴，都代表了政策的见底。”

光大银行金融市场部宏观分析师周茂华也对记者表示，房地产调控稳字当头，各地因城施策，落实“三稳”任务。“不能让房价非理性上涨，房企无序加杠杆，同时，也不能让房地产过冷，房地产市场过热与过冷都是有害的。”展望未来，政策仍将围绕“三稳”任务，因城施策、供需两端发力，根据区域具体房地产市场供需情况，对调控政策一定微调；同时，适度加快长租房市场发展，推进保障房建设。

“预计在‘房住不炒’的大基调下，短期信贷政策对首套、改善性住房需求的支撑力度将不断放大，地方将响应中央要求因城施策，对地产相关链条不顺畅的问题采取针对性举措，加快落地扶持类政策，除加大购房补贴外，降低贷款利率、减免部分交易税额等政策亦存微调预期。”中指研究院指数事业部研究副总陈文静告诉记者。

风险事件有望减少

在今年房企融资环境持续趋紧的大背景下，不少知名民营房企在下半年出现债务违约现象或苗头。

2021年7月，蓝光发展发布部分债务未能如期偿还的公告；8月，阳光100也表示未能支付到期的可转换债券。9月，恒大集团理财停止兑付的消息传出，这一事件引发了恒大自身的流动性危机，也在一定程度上预示了后续其他房企可能出现债务风险。

10月以来，包括花样年、当代置业、新力控股等出现美元债务兑付困难的情况，这也导致地产美元债大幅下跌。

中原地产研究中心统计，进入10月以来，已先后有绿地控股、阳光城、佳兆业、雅居乐、绿城中国、合生创展、新城发展、禹洲集团等多只地产美元债出现近20%的跌幅。其中，2021年到期的债券受到的冲击最大，其次是2022

年到期的债券，2023、2024、2025年到期的债券跌幅较为平缓。

“背后核心原因还是房地产调控，特别是三条红线抑制了房企融资渠道，而销售收紧又导致企业回款困难，开发贷、按揭贷款双收紧，使得房企还债能力锐减。”张大伟告诉记者。

值得注意的是，不少房企也在通过瘦身、融资等方式积极自救，房企风险事件有望减少成为业内共识。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水对记者表示，随着行业对流动性风险的重视，部分处在危险边缘的房企开始积极采取措施，通过变卖资产、股东借款、增发配股等方式补充资金，对缓解短期债务压力起到了积极作用。“当前融资相关政策基本见底，保障正常融资、政策纠偏成为监管的主要方向，房企的合理融资需求正在得到满足。因此综合来看，未来房企的风险事件会逐步减少。”

房企积极谋变

值得注意的是，今年的房地产市场销售情况呈现出“前高后低”的走势也被业内高度关注。

据国家统计局12月15日最新发布的数据显示，2021年1~11月，商品房销售面积为15.8亿平方米，同比增长4.8%，比2019年1~11月份增长6.2%，两年平均增长3.1%；销售额方面：2021年1~11月，商品房销售额为16.2万亿元，同比增长8.5%，比2019年1~11月份增长16.3%，两年平均增长7.8%。

不过，就单月来看，房地产市场销售情况已经连续多个月处于下降态势。

中指研究院的数据显示，11月，市场仍处于调整阶段，叠加去年同期高基数影响，全国商品房销售面积、销售额分别下降14.0%和16.3%，连续4个月保持两位数下降，但受信贷环境边际改善等因素影响，降幅较上月分别收窄7.7和6.3个百分点。

“受前期调控发力和银行按揭额度紧张等因素影响，下半年房地产市场调整压力增加，市场整体降温，个别房企出现违约事件，购房者观望情绪上升，进一步拖累市场活跃度下降，房企销售面积和销售额均出现下滑。”

在陈文静看来，上半年房企加大营

销力度，销售面积达历史同期最高水平，整体表现超预期。三季度市场明显降温，商品房销售面积同比转降。

从短期市场趋势看，房企销售下滑，短期偿债压力加大成为共识，在此背景下，不少房企们选择开源节流。

以万科为例，11月17日，万科在内部倡议，提出要转变黄金时代的惯性思维方式，将经营理念贯穿始终，对不产生价值的动作和开支做减法，花小钱办大事等工作要求。

张大伟认为，除了开源节流，保持流动性，安心赚小钱，房地产商更要转变思路，着眼于打磨产品品质。“接下来是房企大洗牌的时刻，谁的品质更好，就更能吸引用户，在收缩的房地产市场中分一杯羹。认清形势，加速转变，才能有可能会熬过行业冬天，赢得下半场竞争的门票。”

另一方面，房企的转型也在今年常被提及，不过业内提示要谋定而后动。刘水认为，房地产行业整体的利润率持续下行，在这样的背景下，房企切忌盲目，毕竟跨领域是有门槛和资金投入的，不能为了转型而转型，所以企业应根据自身实际情况和发展需要谨慎调整发展战略。（证券时报）