

全国房地产市场回暖仍需时间

2022年过去的4个月,政策层面由上而下,全面铺开,不断释放积极信号。目前已有超百城下调房贷利率,70省市出台90多次放松政策,政策核心聚焦于放松限售、放松限购、下调房地产交易税费、实行购房补贴、加码棚改货币化安置等内容。房企纾困层面,也在不断着重化解企业债务风险,恢复企业经营的“造血”功能。

然而,从市场端来看,全国商品住宅供应疲软,市场低迷叠加多地疫情反复因素使得房企推盘积极性大降,“躺平”心态严重。在疫情不确定性影响下,前4月成交累计降幅持续扩大,长三角区域全面

熄火,杭州、合肥、南京等市场转弱,苏北地区市场全面承压。二手房行情惨淡远超新房。

进入5月,企业积极自救,部分房企加大了以价换量的力度,使得部分核心区域项目实现热销,楼市成交局部小幅回温。

但房地产行业下行压力仍在持续。这主要是因为本次疫情和2020年的疫情差异较大。2020年二季度起,在房地产一系列宽松性政策下,市场一路往上攀升,但就目前来看,即使再出台宽松性政策,也可能达不到2020年的效果。

1 各地频出新政“托市” 回暖仍需时间

2022年至今,中央多部委密集表态稳地产,释放强烈维稳信号。仅4月,已有39省市出台45次放松政策。

居民端:苏州、南京、无锡等12城放松限购;兰州、淮北、宜昌等6城放松限贷、下调首付比例等;衢州、苏州、宜昌等4城放松限售,天津、苏州、昆明等19城放松公积金贷款;南宁、长沙、沈阳等4城下调房地产交易税费;无锡、南通、宜昌等6城实行购房补贴;

企业端:南京、常德放松预售资金监管;兰州、常德土拍规则放松。

4月末中央政治局会议召开,会议强调,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管。

在此政策指引下,进入5月,各地房地产纾困政策加速出台。据不完全统计,五一假期期间,18个省市

诸如发布或执行了稳地产新政,东莞、惠州等降低限购门槛,达州、沈阳对多孩家庭购房给予了政策倾斜;洛阳、上饶、连云港、梅州等降低首付比例至2成,株洲、南阳、黄石、岳阳等或契税优惠、或购房补贴财政“托市”。

在政策“春风”下,房企整体推盘积极性较高,尤其是市场热度较高的核心一二线和强三线城市基本都迎来了供应高峰。

从项目的具体去化来看,不同城市不同项目分化持续加剧。如长沙一城万科臻湾汇项目和轨道万科悦府项目均在五一开盘,去化率却分别为98%和46%,差异较大。而南京、常州、淮安等部分开盘项目五一去化均不足10套,且开盘去化率多数都在10%以下,即便南京此前放松了外围限购,但从成交层面来看,对整体市场的提振作用尚未显现。

去化分化的原因主要是:一是折扣力度较大,昆

明的卓越滇池晴翠、万科城绵阳的富临绵州水郡、内江的碧桂园铂悦府、眉山的阳光上和赋项目均采取了以价换量策略带动了销量提升,眉山的阳光上和赋项目以特价房及首付2万起降低准入门槛,五一成交量达30套。

二是板块供应稀缺、周边配套健全,部分受限价影响存在一二手价差的项目入市带动了改善需求的持续释放。西安龙湖青云阙项目因板块供应稀缺,为高新CID板块唯一有小户型产品,也是该板块唯一带阳台的项目,五一日均到访量达300组,销售套数达110套。

从整体来看,虽然为了减缓房地产市场下行压力,各地在4月末5月初频频出台新政“托市”,但是利好政策落地尚需时日,城市间分化还将持续加剧,对于广大缺乏基本面支撑的城市仍将延续低迷走势,短期内难以出现反转行情。

3 目前最大的问题是行业信心问题

从目前来看,整体市场最大的问题,是消费信心出了问题,这个消费信心既包括普通消费,也包括对房地产等大宗商品的消费信心,目前整个市场相对比较谨慎,都不乐观。

由于目前房地产整体市场正在分化,未来也不会出现“齐头并进”的现象,因此未来的市场需要细分,而细分之下,就需要领头羊站出来。

如一二线城市的核心地段,可以针对这些核心地段的优质房源,采取一些真正放开的政策,通过“以点带面”的方法,慢慢从一线延伸至二线、三线,虽然过程不会

太快,但是会激活市场。

近期,有部分城市连续多月楼盘销售惨淡,持续亏本,甚至不少项目停摆。如果在当前这个节点上,政策面能适度放开,如豪宅不限购不限价,此时购买力未必会比之前高,但只要能够撑住市场,那对整体市场信心的提振作用是非常大的,这将对整体行业都有帮助。

2022年至今,疫情的反复,打断了原本一二线主要城市回稳,甚至部分城市回暖的试点。若疫情能在5-6月得以有效控制,整体行业还是有希望通过一系列政策的落地使得行业重新回稳。(丁祖昱评楼市)

2 市场与2020年差异较大 行业仍有压力

2020年二季度起,在房地产一系列的宽松性政策下市场一路往上攀升,但就目前来看,即使再出台宽松性政策,也可能也达不到2020年的效果。

这主要是因为2022年3月至今的疫情的爆发与2020年的疫情差异较大。从2020年全国月度商品房销售面积、销售金额及其同比走势数据来看,2020年2月“断崖式”下跌后3月开始回升,最后走出“V型曲线”。当时整体基本面相对较好,2019年底市场仍为高位,在疫情后,全国各能级城市逐步复苏,恢复高位运行。

而2022年整体环境已经出现变化,首先,2021年以来受疫情影响,中国经济面临需求萎缩、供给冲击和需求压力,2022年短期内经济下行压力加大;其次,房地产市场逻辑发生根本

转变,全国层面的刺激政策很难再现;第三,市场需求和购买力明显透支,城镇化趋势放缓、住房需求趋于饱和,M1低速增长、房价超预期上涨、居民过度加杠杆购房等均意味着市场购买力已透支。

基于这样的大背景下全年销售面积及金额同比增速“缓坡滑落”,短期内整体市场依然有下行压力。

从投资来看,国家统计局数据显示2022年1-3月,全国房地产开发投资27765亿元,同比增长0.7%,涨幅较1-2月收窄3pcts。其中3月单月开发投资额为13266亿元,同比下降2.4%,对比1-2月同比由正转负。但房地产开发投资额绝对值仍然是除2021年以外近8年次高,整体规模同样维持在历史高位。

这主要是因为,一方面在“保交付”政策下,3月

起地方政府和银行机构陆续与房企协商,尽可能让已停工、延期交付的项目复工。这一部分建安投资对开发投资有支撑,表现为前3月房屋施工面积累计增1%;另一方面受价格因素影响,2022年以来建筑材料、工程安装等价格涨幅较高,一定程度推高了房地产投资的总量。最后3月商品房销售额高于房地产开发投资额,在一定程度上对投资规模有支撑。

但需注意的是,开发投资的单月同比增速3月由正转负,除前置较高因素外,负增长表明建安投资和土拓投资已无力支撑整体投资增速。

当前房地产业处于政策宽松与行业信心的博弈期,房地产业还未到达回暖时刻,开发企业的投资热情和投资动力仍处于历史低点。

央行：坚持房住不炒 不将房地产作为短期刺激经济的手段

日前,央行发布《2022年第一季度中国货币政策执行报告》(以下简称为报告)。报告以稳字当头、稳中求进,稳健的货币政策灵活适度,政策发力适当靠前,促进稳定宏观经济大盘为主。

在下一阶段主要政策思路中,报告提及,要构建金融有效支持实体经济的体制机制。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段,坚持稳地价、稳房价、稳预期,稳妥实施房地产金融审慎管理制度,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,加大住房租赁金融支持力度,维护住房消费者合法权益,促进房地产市场健康发展和良性循环。

报告提出,要稳健的货币政策灵活适度,发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能。2022年以来,货币政策稳字当头、稳中求进,根据宏观形势变化靠前发力,综合运用降准、上缴利润、中期借贷便利(MLF)、再贷款、再贴现、公开市场操作等多种方式投放流动性,灵活把握公开市场操作力度和节奏,保持银行体系流动性合理充裕。

报告强调,金融机构贷款适度增长,贷款利率进一步降低。引导金融机构合理投放贷款,实现一季度贷款同比多增,为稳定宏观经济大盘提供有力支撑。

(乐居)