

央行报告显示居民买房意愿上升，你会买房吗？

2023年年初以来，在多项政策利好下，房地产行业数据筑底趋稳，整体楼市点状复苏。其中二手房市场成交韧性更强，整体成交表现优于新房。

中国人民银行4月3日公布的《2023年第一季度城镇储户问卷调查报告》显示，18.5%的居民对下季房价预期“上涨”，较2022年第四季度的14%上升4.5个百分点，问及未来三个月准备增加支出的项目时，17.5%居民选择购房，较2022年第四季度的16%上升1.5个百分点。

房地产回稳趋势下，市场信心也出现了一定的修复。

央行调查报告： 居民买房意愿上升

2023年4月3日，中国人民银行发布“2023年第一季度城镇储户问卷调查报告”，在全国50个城市进行了2万户城镇储户问卷调查。

结果显示：本季收入感受指数为50.7%，比上季上升6.9个百分点。其中，15.9%的居民认为收入“增加”，比上季增加5.0个百分点；69.7%的居民认为收入“基本不变”，比上季增加3.8个百分点；14.5%的居民认为收入“减少”，比上季减少8.8个百分点。收入信心指数为49.9%，比上季上升5.5个百分点。

对下季房价，18.5%的居民预期“上涨”，54.1%的居民预期“基本不变”，14.4%的居民预期“下降”，13.1%的居民“看不准”。

与2022年第四季度相比，预期“上涨”

的占比上升4.5个百分点，预期“下降”的占比从2022年第四季度的18.5%下降了4.1个百分点。

从消费、储蓄和投资意愿来看，居民的消费投资意愿也开始回升。2023年第一季度倾向于“更多消费”的居民占23.2%，比上季增加0.5个百分点；倾向于“更多储蓄”的居民占58.0%，比上季减少3.8个百分点；倾向于“更多投资”的居民占18.8%，比上季增加3.3个百分点。

在问及未来三个月准备增加支出的项目时，2023年第一季度居民选择比例由高到低排序为：教育28.4%、医疗保健27.6%、旅游24.0%、社交文化和娱乐19.9%、大额商品18.9%、购房17.5%、保险14.1%。其中，购房一项比2022年第四季度的16.0%上升了1.5个百分点。

供需两端金融支持加码， 整体楼市点状复苏

从市场来看，2023年一季度，房地产市场在地方限制性政策持续解绑、财税激励加码升级的推动下，行业数据筑底趋稳，整体楼市确实出现了点状复苏，这也在一定程度上印证了央行报告中居民对房价预期的上涨及购房意愿的提升。

CRIC(中国房产信息集团)数据显示，2023年一季度30个监测城市成交面积累计同比上涨21%，其中3月恰逢传统营销旺季，重点30城供应爆发，环比大增164%，受其影响，30个城市成交规模为2200万平方米，环比再增27%，与历年同期对比，略好于2020年和2022年。

具体来看，一线城市因供应显著放量，成交大幅回升，同环比涨幅5成。北京、上海热点恒热，深圳低位回升，广州迎来阶段性放量行情。

二三线城市回升幅度不及一线显著。大体可以分为以下三类：一是厦门等依靠中高端客群支撑市场热度城市，因改善盘集中入市环比几近

翻番。二是武汉、南京、苏州等强二线城市整体复苏动能延续低位回升态势，整体维持高位。三是重庆、郑州、昆明、徐州等增长持续性转弱，节后一轮释放后，需求略显疲软。

相比于新房市场，2023年一季度二手房市场成交回暖的迹象更为突出。23个监测的重点城市一季度成交规模同比上涨47%。一线以及二三线强市在刚需和刚改的需求推动下成交快速反弹。

我们认为，整体楼市点状复苏的主要原因为：一方面供应缩量显著，恰逢传统春节假期，房企推盘积极性本就不高，加之部分城市因供给节奏问题面临缺货断档，整体推货量创近年来同期新低；另一方面，在疫情防控全面优化、降首付、降利率等外部利好刺激之下，成交出现了显著复苏。而二手房市场成交韧性更强，整体成交表现优于新房，根本原因在于刚需、刚改客群的集中释放对短期成交形成了显著支撑。

(丁祖昱评楼市)

深圳6折人才房将成为历史 共有产权房将登上舞台

深圳人才房和安居型商品房将正式成为历史。

日前，深圳市规划和自然资源局发布关于公开征求《深圳市地价测算规则(修订征求意见稿)》意见的通告。

上述文件的起草说明书提到：目前，市住房建设局正在牵头制定我市保障性住房相关政策，取消原来的安居型商品房、人才住房等住房类型，新增了保障性租赁住房(细分为政府组织配租和社会主体出租两种类型，下称“保租房”)、共有产权住房等住房类型。相应的，深圳的住房保障体系将由当前公共租赁住房、人才住房、安居型商品房三种类型为主，转为以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三种类型为主。

上述转变有两点值得关注。一是，可售的保障性住房方面，原本能够取得完全产权的保障性住房——安居型商品房、可售型人才住房将成为历史，采取封闭流转的共有产权住房将登上舞台；二是，可租的保障性住

房方面，新增了保障性租赁住房，这意味着非深圳户籍的普通新市民也将获得低于市价的租房机会。

具体来看，原本可以销售的保障性住房——安居型商品房、可售型人才住房，售价约为同片区商品房的6折，签订买卖合同满10年后，可申请取得住房完全产权；而新增的共有产权房，未来售价约为同片区商品房的5折，采取封闭流转，在签订买卖合同满5年后，只能面向符合条件的对象转让产权份额或者申请收购，无法取得完全产权。

相比之下，不能取得完全产权的共有产权房几乎没有投资属性，因此，市场普遍认为，现有的安居型商品房和可售型人才房将比共有产权房更受欢迎。然而值得注意的是，在深圳房地产市场销售去化不畅的当下，人才住房受欢迎的程度也不达预期。对此，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，在售的人才住房、安居型商品房，在销售完毕以后，全面向共有产

权住房转型，这有利于目前正在销售的人才住房的去化。

新增的保障性租赁住房即低于市价的，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才等群体供应的租赁住房。与深圳此前就有的公共租赁住房比起来，保障性租赁住房没有户籍限制，非深户也能申请；与此前深圳拥有的可租型人才房比起来，保障性租赁住房对申请人的学历等方面有所放宽。另外，近年来深圳对保障性租赁住房的供应计划远超原来的公租房，未来深圳市民低价租房的可能性也随之增加。

深圳住房保障体系的改变是顺应新时期国家政策的新要求。2021年7月，国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，第一次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计，即我国的住房保障体系以公租房、保障性租赁住房、共有产权房三种类型为主体。而彼时，深圳市的住房保障体系包含安居型商品房、人才住房(可租和可售)、公共租赁住房三种

类型，与国家层面规定的住房保障体系有差别，正是在这样的背景下，深圳市住房保障体系开始做出改变。

李宇嘉表示，长期以来，包括深圳在内的热点城市，其住房保障体系更多的是保障人才，目的是促进本地经济增长和产业转型。在高房价的背景下，这样的做法没有任何问题，但是仅仅保障人才的住房需求，存在一定的功利性，也与国家新时期的保障体系存在较大的错位，也会导致新市民和年轻人的住房困难程度增加。

李宇嘉表示，新的住房保障最大的特征就是保障扩围，其目的就是要顺应“内循环”主导的新时期，将扩内需、促消费摆在更加重要的位置。当低收入人群的住房保障基本解决了以后，住房保障体系就应该覆盖更广大的住房困难人群，特别是将它们住房门槛降低，从而把更广泛的人群纳入城市公共服务的范围之内，为内需和消费扫清障碍。

(第一财经)