

疫情过后，房价真的会降吗？

Original 刘帅 中国新闻周刊 Yesterday

周刊君说★

无论市场好与坏，对楼市的管控都不会放松

在经历2019年上半年火与热、下半年冰与冷的行情后，众多房企、投资客和研究机构都在预测分析——2020年的楼市“小阳春”将带来怎样的惊喜。

孰料，突如其来的新冠肺炎踩下了各地楼市的“急刹车”。一时间，各地楼市进入“冬眠”。

随着疫情慢慢得到控制，各地陆续开展复工复产。3月11日，深圳市住房和建设局发布《关于应对新冠肺炎疫情支持房地产企业加快复工复产的若干措施》的通知，其中明确指出，对已批未开盘、已批在售项目的房地产开发企业，允许视疫情防控情况现场开盘、开放线下售楼处。

深圳的新政，似乎让房地产看到一丝曙光。不过，“解冻”后的楼市将走向何方？作为各方最关心的话题，房价真的会降吗？

小阳春或难再现

基于春节返乡置业潮，每年的房地产市场在春季会出现一波销售旺季，行业内称之为“小阳春”。但庚子鼠年，目前还没有让任何一家房企感受到春天的温暖。

疫情冲击下，楼市成交量接连下滑。根据中国房地产决策咨询数据平台（CRIC）监测，春节期间88个重点城市商品房成交量相比2018年春节假期减少63%，部分三四线城市零成交，住房需求短期被抑制。

中指研究院发布的《疫情对房地产市场及企业影响调查》报告显示，在500位地产经理人中，近八成认为此次疫情对楼市的抑制作用高于2003年“非典”，普遍对2020年房地产市场发展预判较为悲观，超半数认为疫情对整个房地产市场影响周期为两个季度。

从全年来看，超半数受访者认为今年销售规模会下滑，其中25%预计所在公司的成交规模会下降10%-30%，20%认为降幅在10%以内。而从各大房企发布的1-2月份的销售数据来看，销售量均有

不同程度的下滑。

目前，除恒大集团2月业绩逆势增长外，据统计，富力地产、中国金茂、禹洲地产、正荣地产、新城控股、雅居乐集团这6家企业2月销售量降幅较超过了50%。

3月2日克尔瑞发布《2020年1-2月中国房地产企业销售TOP100排行榜》从1-2月的累计销售金额来看，百强房企整体的业绩规模同比降低23.8%。其中，有超8成的百强房企2月单月和累计业绩同比双降。

克尔瑞表示2月受疫情影响，百强房企单月全口径销售金额环比降低43.8%，同比降低37.9%。超8成的百强房企2月单月和累计业绩同比双降。而从市场层面的城市供求数据来看，在CRIC重点监测城市中，2月多数城市零供应，重点一二线城市成交量同比下降77%，广州、宁波、重庆、西安、南宁、大连、武汉等城市单月成交量的同比跌幅均大于90%。

贝壳研究院发布的数据显示，2020年1-2月份，北京链家二手房的实时成交量同比下降了约57.6%。此外，价格方面也有所下滑。贝壳研究院发布的数据显示，2月份北京二手房的成交均价为54115元/平方米，环比下跌了8.6%，同比下跌了9.7%。新增房源挂牌均价为57790元/平方米，环比跌幅扩大至3.9%。

就在市场一片清冷之际，近60城市政府出手维稳楼市。其中，河南驻马店市发布《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》，出台17项稳楼市政策。规定，用公积金购买首套房，最低首付比例由30%下调为20%。

就在各方认为房地产行业将要复苏回暖之际，2月28日，河南省政府约谈了驻马店市政府相关负责同志，对驻马店近期房地产政策的执行提出了明确的要求。约谈要求驻马店市坚持房住不炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，实现三稳目标。

3月7日，海南省一纸“限购令”更是让整个市场重新开始思考2020年的房地产行情。

海南当晚召开的新闻发布会，不仅明确规定“新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度”用以控制期房售房方法，而且指出“对在海南已经拥有两套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭，停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房”。

一方面，房企的销量下滑；一方面，各地楼市政策反复震荡，疫情之下，下跌似乎已经成了部分人的共识，那房价到底会走向何方呢？

“稳”字当头

业内人士告诉中国新闻周刊，近年来，房价一直处于“稳”的状态，国家调控之下，房地产市场趋于冷静，正在向健康稳健方向发展，告别了激烈震荡的“疯狂期”，虽然在疫情影响之下，1-2月份部分城市的楼市成交量低迷，但巨大的刚需市场仍在给这个行业托底，近期不太可能出现剧烈涨跌的情况。

此前，贝壳研究院公布了一份名为《疫情下的住房消费者预期调查》的报告。其中有数据显示仅有8.5%的受访者受疫情影响取消了买房计划，有9.7%的受访者表示会按原计划买房，有超过60%的受访者表示会推迟购房计划。

不难看出，**在刚需条件的催化下，尽管六成受访者表示推迟购房计划，但并未放弃购买的需求。**58研究院发布的一份报告也佐证了这一数据，1月份，全国临感VR售楼处访问量占比提升，环比上涨57.7%；北京、海口、太原的临感VR售楼处访问量占比环比增长超70%。

“疫情结束后，期间积压的购房需求或将得到释放”，58安居客房产研究院分院院长张波认为。复盘2003年的SARS不难看出，疫情对房地产市场会有短暂的影响，但是对整体的市场行情的影响并不明显。

受SARS疫情影响，2003年二季度我国GDP出现明显放缓，但仅影响一个季度后就出现了快速修复，期间主要冲击了消费类行业，但对于房地产投资及量价的影响相对较小，其中房地产投资和销售面积也仅是在3月、4月出现了一定幅度增速高位放缓，但5月就实现了修复，2003年全年房地产投资和销售面积增速分别高达30%和29%。

需要注意的事，两次疫情期间我国房地产市场所处的宏观经济环境、政策环境、市场环境等方面存在差异。2003年SARS疫情影响期间，货币、楼市政策等方面较为宽松，房地产行业受到政策支持。而2017年之后房地产行业调控力度初显，推行稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制仍是坚定不移的。

近日，人民银行会同财政部、银保监会召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会也特别强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

稳字当头必将成为2020年的主旋律。

财经评论员严跃进表示，近来住房和城乡建设部再次明确，长期坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。此中新意在于强调了“长期”，这表明“房住不炒”定位不会受到市场周期影响。无论市场好与坏，对楼市的管控都不会放松，这对于2020年及未来的楼市发展都有很强的指导意义。同时，相关政策也明确提出发展长效机制和调控机制，体现了引导楼市健康平稳成长的思路。

此外，3月6日，住房和城乡建设部部长王蒙徽在《人民日报》发表署名文章提出，着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展。长期坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，建立和完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等房地产调控体制机制，落实城市主体责任，因城施策、分类指导，保持房地产市场平稳运行。

据央行官网2月20日消息，LPR最新报价为：1年期LPR为4.05%，5年期以上LPR为4.75%。此前，2020年1月20日公布的1年期LPR为4.15%，5年期以上为4.8%。

LPR的下降释放了什么信号，是否意味着房产又将异军突起？

国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼认为，此次LPR下降这可能体现两个方面的意图，**第一，疫情对我国经济的影响是短期的，因此短端利率下降更多，重在帮助企业渡过当前的难关；5年期以上LPR下降5个基点，不向房地产市场放出宽松信号，表明房地产调控仍未放松。**

值班编辑：庄梦蕾

推荐阅读



疫情重创航空业，机票惊现0.3折“白菜价”



背负7000亿债务，海航风险处置大戏如何开场



曾被炒到6万！首发秒光，折叠屏手机真的好用吗？

