



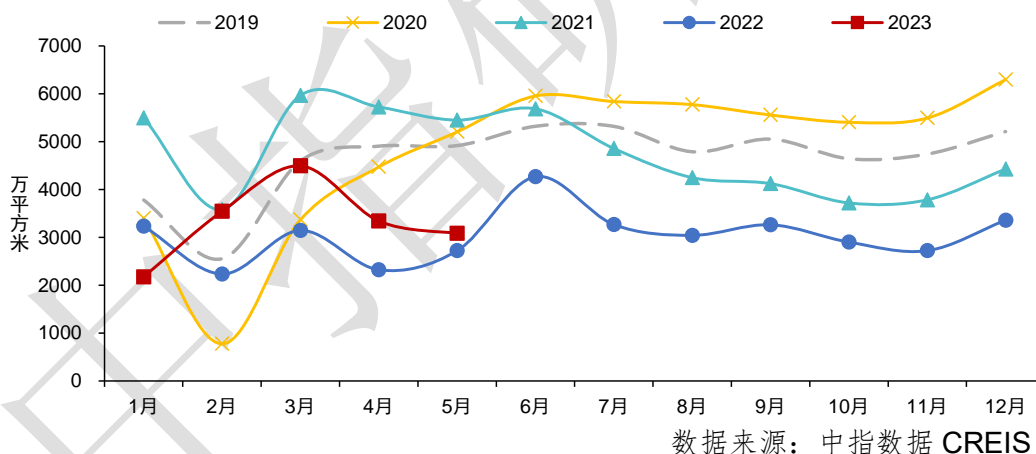
关键时刻！房地产不应再拖经济后腿了

今年一季度，我国经济有所恢复，但内生动力仍偏弱。二季度以来，各项经济数据承压，投资消费恢复动力不足，5月出口超预期转负；1-4月，房地产开发投资额同比下降6.2%，房屋新开工面积同比下降21.2%，商品房销售边际转弱，房地产行业已经成为拖累经济增长的重要因素。当前，在稳经济的关键时刻，房地产已发挥不了短期刺激经济的作用，但更不应再拖经济后腿，适度优化调控政策，维稳托底房地产才能更好地稳定经济运行。

一、今年以来，房地产销售在一季度阶段性恢复后二季度再次转弱，4-5月百城新房销售面积在近五年中仅高于去年同期；土地市场整体延续低迷态势，房企投资信心仍不足，拖累经济增长。

从市场量价走势来看，根据中指数据，今年一季度，重点100城新建住宅销售面积同比增长18.6%，2-3月环比持续上行，3月下旬市场边际转弱，4月份开始，去年积压的购房需求已基本释放结束，房地产市场活跃度明显下滑，4-5月多数城市销售环比下滑，市场体感偏冷，4月和5月重点100城新建商品住宅成交面积环比分别下降26%和8%，同比在低基数下分别增长43.9%和13.4%，但在过去五年中，4月和5月仅高于去年同期。价格方面，根据中国房地产指数系统百城价格指数，5月，百城新建住宅价格环比止涨转跌0.01%，环比下跌的城市数量增加至54个；百城二手住宅价格环比跌幅扩大至0.25%，已连续13个月下跌，环比下跌的城市数量增加至83个，环比跌幅及环比下跌城市数量均居2020年以来高位。

图：2019年以来重点100城新建商品住宅销售面积走势



从房地产投资来看，2021年下半年以来，受房地产销售持续下行及融资政策收紧影响，房地产企业经营压力不断上升，尤其是民营房企经营性现金流及融资性现金流均受到较大冲击，再投资的能力及意愿显著下降。今年以来，土地市场整体延续低迷态势，根据中指数据，1-5月，300城住宅用地成交规划建面同比下降26%（2022年下降30%），仅少数核心一二线优质地块竞拍热度有所上升。1-4月，全国房地产开发投资同比下降6.2%，房屋新开工面积同比下降21.2%。

当前，房企尤其是民企投资较少的核心原因是企业现金流仍十分紧张：一方面，房地产需求持续转弱导致销售回款有限，另一方面，民企融资并未明显改善，偿债压力仍突出，多数民企销售回款也会优



先偿付债务，难以进行再投资。同时，市场信心不足也是制约企业投资的重要原因。

综合来看，当前房地产市场下行态势明显，居民置业信心、房企投资信心均不足，房地产风险尚未化解，市场企稳仍面临较大困难，房地产拖累经济增长局面仍未改善。

二、当前房地产所处阶段与此前已完全不同，稳定市场预期及市场信心，才能解决问题

过去房地产的高速发展引发了不少问题，房企“三高”模式也走到尽头，当前房地产市场的发展环境与过去相比发生了明显变化，人口总量见顶、城镇化放缓、居民杠杆率已偏高都意味着新房市场规模向上突破的动能减弱，必然进入降速阶段，但也应该看到，城市与区域之间市场差异明显，房地产结构性矛盾仍突出，同时，随着生活水平的不断提高，居民改善性住房需求尚未得到满足。

伴随着行业发展阶段的转变，2016 年以来，“房住不炒”已成为我国房地产行业长期遵循的政策底线，同时，基于城市市场分化加剧，“因城施策”代替全国“一刀切”，成为政府调控的主要抓手，各地因时因地制宜，以促进房地产市场平稳健康发展。

最近两年，在多重因素影响下，房地产持续下行，中央在坚持“房住不炒”基础上，多次强调要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，有效防范化解优质头部房企风险，因城施策支持刚性和改善性住房需求，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

房地产作为国民经济支柱产业，对消费和投资影响较大，资产价格下跌预期引发的“负财富效应”也对居民消费意愿产生影响，稳住房地产对于稳住宏观经济大盘十分重要，稳定市场预期和信心，在发展中解决历史问题，才能实现“软着陆”。

三、部分城市政策需要适当“纠偏”，因城施策，支持刚性和改善性住房需求释放，恢复市场信心才能恢复房地产投资及消费

实际上，2022 年以来，房地产需求端政策已经在陆续优化，去年前三季度政策以因城施策方式持续推进，上半年三四线城市放松调控为主，三季度部分二线城市加入放松行列，直至 9 月末，全国普惠性政策落地，央行、银保监会对部分城市阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限，财政部与税务总局阶段性对出售后 1 年内重新购房家庭实施退税优惠。

截至目前，三四线及弱二线城市已基本取消限制性政策，但由于这些城市需求较弱，库存压力大，尽管政策已较宽松，但对销售带动较为有限。核心二线小幅放松，一线城市目前仍较为严格，部分二线城市优化政策出台后对激活市场起到积极作用，值得推广，但整体而言，一线及核心二线城市政策优化较少，尤其是对于改善性住房需求的政策限制仍较严格，随着更多城市房地产销售边际转弱，需要更大力度的政策支持，让更多合理的、有购房意愿和购房能力的人群进入市场。

从稳市场角度来看，核心城市仍存在以下政策优化空间：

■ 优化认房又认贷政策，降低首付比例，支持合理住房需求释放



2022 年 11 月，杭州首套房认房认贷转为了认房不认贷（在杭州市无住房且无未结清住房贷款记录的家庭最低首付比例为 30%），同时贷款购买第二套住房的家庭最低首付比例降为 40%。政策出台后市场情绪好转，根据中指数据，2022 年 11 月、12 月，杭州商品住宅（不含保障房）成交面积均超 100 万平方米，环比、同比均增长，其中 11 月成交面积环比增长 58%，12 月继续环比增长 21%。**也就是说优化认房又认贷政策会产生积极效果，特别是热点一二线城市。**

目前，多数城市首付比例已经降至监管部门要求的最低水平（首套最低 20%、二套 30%），认房又认贷的城市主要集中的部分核心一二线城市，如北京、上海、广州、深圳、成都等城市，且个别城市二套首付比例较高，如北京、上海首付比例最低 60%、50%（普宅），最高 80%、70%（非普宅），严重限制了需要换房改善的购房群体，优化认房又认贷政策、降低首付比例，有利于释放更多改善需求。

■ 一区一策的方式帮助一二线城市郊区去库存

当前房地产市场呈现明显的城市分化和区域分化特征，即便是核心一二线城市，不同区域和板块之间也存在较大差异，对于库存压力大的区域可以按照一区一策原则，优化限购限贷条件，向市场释放积极信号，促进库存去化。

■ 优化限价政策，稳定预期，让价格回归市场

限价政策出台的初衷是在市场热度较高时实现“稳地价、稳房价、稳预期”，支持合理购房需求，但随着市场环境的变化，限价政策带来的负面影响愈发突出，近期部分价格明显倒挂的楼盘出现抢购现象，引发关注，价格倒挂不仅增加了真实住房需求的购房难度，也无法反映市场真实情况，违背了政策初衷。而在房地产市场调整压力增加的背景下，多个城市出台“限跌令”，也导致房企销售不畅，资金回笼受阻。

在新的市场环境下，限价政策也需要及时调整优化，取消销售价格上限或合理制定新房备案价并预留浮动空间，如土地环节限定销售均价，可参考北京政策，给予项目未来销售价格一个浮动区间；取消“限跌令”、取消二手房指导价，让价格回归市场。

■ 降低二套房贷利率、降低交易税费，降低购房成本

2022 年四季度以来，针对首套房房贷利率的支持政策不断落地，而二套房房贷利率的调整一直被排除在外，当前二套房贷利率基准是在 5 年期以上 LPR 的基础上增加 60 个基点，也就是 4.9%，部分城市甚至更高，较高的房贷利率也制约着改善客群的入市情绪，适度降低二套房贷利率，有利于提高改善需求入市积极性。

另外，降低交易税费，如通过降低个人所得税、契税、增值税、中介费用等降低购房成本，也有利于修复置业预期。

■ 优化北京、上海的普宅认定标准

优化北京、上海的普宅认定标准，降低非普宅的首付比例和税费，有利于降低合理购房需求的购房



成本和购房门槛。当前北京、上海执行的是 2014 年出台的普宅、非普宅标准，根据中国房地产指数系统百城价格指数，2022 年 12 月，北京、上海新建住宅价格较 2014 年 12 月分别上涨约 40%、59%，新房平均价格均超过 4 万元/㎡，二手住宅平均价格均超 6 万元/㎡。根据中指数据，2022 年，北京四环至五环、五环至六环、六环外新建商品住宅成交套总价均值分别 914 万元、610 万元、395 万元，上海内环内、内外环之间、外环外新建商品住宅成交套总价均值分别达 1726 万元、1165 万元、537 万元，均明显高于普宅标准线。

北京普宅认定标准	上海普宅认定标准
需同时满足： 容积率：小区容积率 ≥ 1.0 ； 建筑面积：单套建筑面积 $\leq 140\text{ m}^2$ ； 成交价格：（单价或总价至少一个满足） 五环内： 单价 < 39600 元/㎡或总价 < 468 万/套； 五环到六环： 单价 < 31680 元/㎡或总价 < 374.4 万/套； 六环外： 单价 < 23760 元/㎡或总价 < 280.8 万/套	需同时满足： 房屋类型：五层以上（含五层）的多高层住房；不足五层的老式、新式里弄、旧式里弄等； 建筑面积：单套建筑面积 $\leq 140\text{ m}^2$ ； 成交价格： 内环以内： ≤ 450 万元/套； 内外环之间： ≤ 310 万元/套； 外环以外： ≤ 230 万元/套

以上政策空间更多聚焦在需求端，在优化方式中，结合一区一策、生育政策、人才政策等既满足了支撑合理住房需求释放，又能够避免市场大起大落，实现精准施策。最终以市场销售带动房企现金流改善，推动房企恢复“造血”功能，实现行业良性循环。

值得注意的是，需求端政策的显效会经历一个过程，这就需要供给端政策发力配合，加力落实“三支箭”融资措施。同时，推动待售住宅、非住宅闲置项目等存量盘活，为企业流动性提供支持，提高土地利用效率，化解房企流动性风险。

在当前保增长的关键时刻，亟需中央监管部门和地方政府纠偏核心城市不合理的限制性政策，结合多孩家庭、人才、租赁等优化限购限贷条件，服务人口政策大局的同时，切实支持刚性和改善性住房需求释放，向市场传递信心。6 月进入上半年冲刺经济的关键时刻，房地产优化政策需要尽快落实到位，以免错过 6 月市场企稳窗口期，只有促进房地产销售好转，才能推动市场信心恢复，进而带动房地产投资改善，实现房地产不拖经济后腿。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268088 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59600145

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905729

宁波 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层
邮编：330038
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002
邮编：450000
电话：0371-86560158 传真：010-56319191

沈阳 地址：沈阳市沈河区团结路59号旭辉中心A座810
邮编：110000
电话：024-22559198 传真：024-22559198

西安 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-87237088 传真：029-87237100

济南 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：010-56319191

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

昆明 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527
邮编：530000
电话：0771-2099961 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠西街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191