

# 房地产市场 即将迎来第四次“大宽松时代”

今年的中央经济工作会议报告中,罕见的用了325个字符,论述房地产去库存的重要性。业内人士看来,房地产市场即将迎来政策历史上第四次“大宽松时代”。但各机构的总体结论十分一致,即短期内,房地产很难成为宏观经济的“增长推手”。

## 楼市第四次“大宽松”时代开启

中央经济工作会议史无前例地大篇幅提及房地产,正在开启楼市一个新的“大宽松”时代。

业内人士指出,回顾我国房地产调控史,过去曾有三个相对宽松的时代,分别肇始于1992年房改起步之初、1998年全面启动市场化改革、2008年金融危机后的救市。如今各项政策环境的宽松,意味着房地产业已迎来第四个大宽松时代。

此轮以“供给侧改革”为主导的市场宽松,被认为将对房地产市场带来刺激,并使得市场销售维持在高位。但由于长期供应过剩的累积,明年的房地产开发投资、新开工等指标恐难有起色。也即,房地产业短期内仍难成为宏观经济的推手。

三度迎来宽松环境“以前历届中央经济工作会议,对房地产的阐述,从未超过300字。而2014年12月的中央经济工作会议中,更是只字未提房地产。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,今年的中央经济工作会议报告中,罕见的用了325个字符,论述房地产去库存的重要性。

这种“浓墨重彩”的背后,被认为隐含了监管层对于房地产的一种态度。分析指出,按照中央经济工作会议和中央城市工作会议的口径,未来还将有细化的房地产政策出台,可能涉及政府回购商品房用作保障房、农民购房优惠、房贷利息抵个税等,甚至可能包括下调首付比例。

在很多业内人士看来,房地产市场即将迎来政策层面的“大宽松”。这也是我国房地产市场的第四次“大宽松时代”。

第一次大宽松肇始于1992年房改之初。随着住房公积金制度的全面推行,广州、深圳、海南等城市吹响房地产开发号角,社会贷款充裕,房地产投资增速加快。但随着海南房地产泡沫破裂和1993年紧缩性政策等推出,这一时代很快结束。

第二次大宽松始于1998年。福利分房制度全面取消,对商品房价格的管制取消,预示着房地产市场全面启动市场化改革。到2002年,随着央行降息、土地招拍挂制度出台,政策环境极度宽松。此后虽不断有政策打压,但房地产市场始终保持快速发展,直到2008年,金融危机刺破市场过热的泡沫。

第三次大宽松始于2008年末。为应对市场下行,“降息降税降首付”等一系列组合拳打出。从2009年到2014年上半年,房地产市场始终保持快速增长,市场规模屡创新高。

2014年下半年“9·30新政”出台,即被认为是第四次大宽松的开启。今年3月30日和9月30日,监管层连续发布松绑楼市的政策,预示着房地产政策环境不断向好。

业内人士指出,与2008年末和2009年初的市场环境相比,当前市场在信贷杠杆、税费优惠等方面均有下调空间。因此,随着年末中央经济工作会议的定调,未来房地产市场的环境还将持续宽松。

### 四次房地产宽松时代

第一次: 1992年-1993年

始于住房制度改革, 住房公积金制度全面推行

第二次: 1998年-2008年

福利分房制度全面取消, 对商品房价格的管制取消

第三次: 2008年-2014年

“降息降税降首付”等一系列组合拳

第四次: 2014年下半年至今

2014年9.30新政, 2015年3.30和9.30新政及此次经济工作会议所涉内容等

### 供需格局反转

尽管宽松的政策环境“似曾相识”,但市场状况已与此前不可同日而语。此前的几轮大宽松之际,房地产业正处在增长期,市场规模尚未到达顶点。经过此后几年房地产投资连续高速增长,市场已出现明显的“供大于求”局面,增长乏力。

来自国家统计局的数据显示,截至今年11月末,全国商品房待售面积69637万平方米,创历史新高。与2011年相比,增长幅度超过100%。

库存过大也影响了市场信心。今年前11月,全国房地产开发投资87702亿元,同比名义增速仅为

1.3%,创历史次低点(最低点在2009年2月,房地产开发投资累计增速为1%)。且已连续多月低于同期的固定资产投资增速。

同期,全国房地产开发企业的土地购置面积同比下降33.1%,土地成交价款下降26.0%。连续多月保持负增长。

“房地产核心指标仍然在拖经济的“后腿”。”杨红旭表示,尽管今年以来房地产市场交易明显回暖,但销售复苏对经济的正面影响,远不如投资放缓对经济的负面影响。

杨红旭续称其原因在于,其一,

建筑活动可以拉动水泥、钢铁等房地产业的上游和中游行业,这些行业也是导致中国经济低迷的“重灾区”。其二,作为“三驾马车”的固定资产投资,是决定经济短期企稳的关键,而房地产又是固定资产投资中最低迷的部分。

与此同时,市场分化的局面也正加剧。多数二三四线城市的房地产市场,都出现明显的供应过剩局面。一线城市和部分东部核心城市的市场,仍然处于供不应求状态。过去几年来,一线城市和其他城市在房价增速、投资趋势、政策方向等方面的分化愈加明显。

### 短期内难成经济推手

在新一轮市场宽松的环境下,房地产市场能够有何表现? 21世纪经济报道记者综合多家券商的报告发现,尽管各机构在单个指标的判断上略有不同,但其总体结论仍然十分一致,即短期内,房地产很难成为宏观经济的“增长推手”。

中银国际的报告指出,从人口年龄结构来看,我国目前处于住宅需求的顶部区域,但考虑到明年积极推行的“去库存”战略,二三线城市有望释放一定的销售弹性。预计2016年全国商品房销售面积同比增长5%,销售额同比增长7.6%。

上游方面,行业投资已经进入低速运行的新常态。由于今年购地量大幅减少,预计明年上半年新开工持续低迷,施工面积也将受此拖累。综合来

看,预计2016年房地产投资增速为2.8%,新开工面积同比下降10%,竣工面积同比增长4%。

中信建投的观点与此略有出入,该机构预计,2016年全国销售面积同比下降4.5%,销售金额同比下降1.8%。理由在于,需求的累积需要周期,明年从大概率上看是市场的“小年”。但机构也指出,未来不排除考虑由于流动性环境变化对销售预期进行调整。

对于2016年的房地产投资增速,该机构预计为2.6%。

相比之下,平安证券的观点较为悲观。该机构认为,由于新开工及土地购置下行,2016年行业投资增速有进一步下行的压力。预计2016年全国房地产投资增速同比增长1%,新开工同比增长-5%,土地成交价款同比

增长3%。

平安证券指出,2016年房地产对经济的拖累将更为严重,主要体现在两个层面:第一个层面是房地产投资增速有进一步下行的压力,这主要与房地产行业的中长期拐点有关。

另一个层面是结构性矛盾。未来随着城市扩张乏力及对于征地的限制,城市扩张增速显著放缓。这种结构性变化已打破企业家对“周期”的幻想,由于土地价格上升挤压公司利润,行业利润下行的变化短期内不可逆转。

但对于房价走势,上述机构都认为明年房价存在上涨压力,一二线城市房价甚至面临大幅上升风险。平安证券预测,明年一线城市房价上升10%,二线城市上升3%,三四线城市同比持平。

