

# 经济预测分析

第 14 期

国家信息中心

2021年04月02日

---

## 一线热点城市房价走势及对策建议

**内容摘要：**住房问题关系民生福祉。2020年的中央经济工作会议把解决好大城市住房突出问题摆在了房地产工作首位。但2020年下半年以来，部分大城市房价先后出现了一波快速上涨。一旦房价快速上涨的“势”确立，必然会触发大量投机需求，增加居民购房负担，进一步积累金融风险。深圳和上海等城市已出台一系列房价调控政策。当前，热点城市房价仍处于政策与市场博弈的关键期，要继续研究储备相关调控政策，确保房地产市场平稳运行。

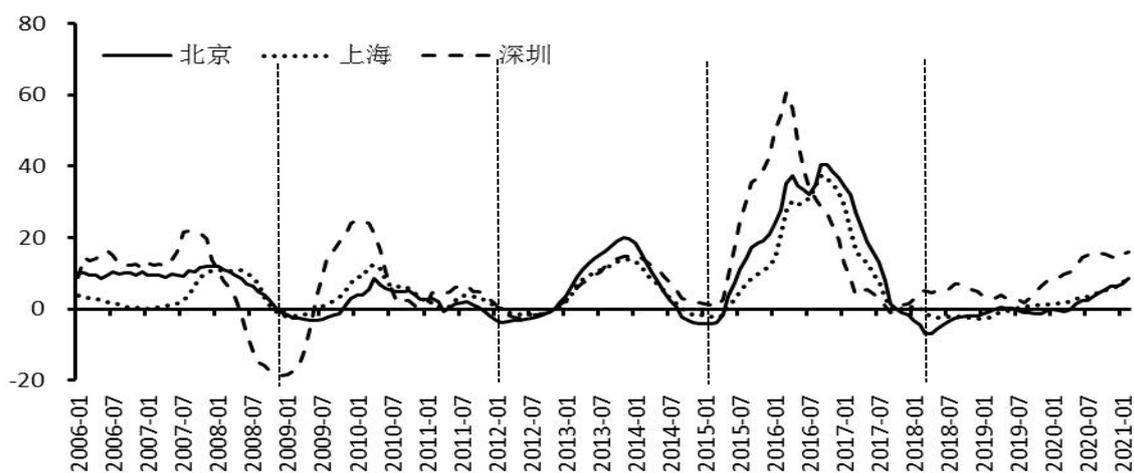
2020年以来，一线热点城市房价先后出现了快速上涨势头，引起了全社会的高度关注。正确认识一线热点城市房价上涨之因，合理预测房价走势之向，系统谋划应对房价上涨之策，已是抓好房地产调控“牛鼻子”的当务之急。

## 一、近期一线热点城市的房价应怎么看？

去年以来，影响房价的“四种力量”交织碰头，打破了一线热点城市房地产市场原有平衡，推动了房价快速上涨。

### （一）市场力量的内生驱动

图 1：北京、上海、深圳月度房价同比增速



资料来源：Wind

房价具有内在的周期性波动规律。2008年以来，我国一线热点大城市房价已经历了三轮比较完整的周期（如图1），周期跨度时间大致为3年。受房价调控政策力度加大影响，2018年之后的这轮房价周期迟迟没有启动，但推动房价上涨的动能仍在积累。一是**购买能力在提升**。《2020方太·胡润财富报告》显示，截至2019年底，位居全国前三甲的北京、广东和上海，拥有600万人民币资产的“富裕家庭”数量较2018年分别增长了1.6%、1.9%和1.5%。二是**符合购房条件的人群在增多**。一线热点城市户籍人口持续增长，满足缴纳社保

年限要求的非户籍人口数量也在扩张。三是新冠肺炎疫情的影响在释放。国外疫情防控不力，部分人群出国工作和学习受阻，也增加了对一线热点城市的住房需求。

## **（二）人地矛盾的客观反映**

房价上涨是住房供需失衡的直接反映。土地是决定住房供给规模的首要决定因素。我国一线热点大城市人地之间的矛盾一直比较紧张。一是总量性矛盾突出。以房价上涨最快的深圳为例，2011年至2019年，常住人口增加了297万人，但同期新增的住宅土地规划建筑面积仅为559万平方米，人均不到2平方米。二是结构性矛盾凸显。一线热点城市新增的住宅用地主要位于远郊区，城市中心区的土地供给偏少，如北京西城区已维持了多年土地供给零增长，上海徐汇区、黄浦区等中心城区土地供给规模也很小。中心城区对人口具有较大引力，这无疑会进一步激化人地之间的结构性矛盾。

## **（三）货币放松的资金支持**

信贷资金宽裕是推动房价上涨的支撑条件。从数据来看，一线热点城市的资金面呈现“稳+快”特征。一是个人住房贷款增速稳。2020年12月末，北京个人住房贷款余额同比增长5.5%，比上年同期提高0.6个百分点；上海个人住房贷款增加1025亿元，同比仅少增12亿元；二是政策性资金增速快。为应对新冠肺炎疫情严重冲击，银行发放了大量低利率的纾困资金，如2020年12月末，深圳和北京的普惠小微贷款余额同比增速分别高达40.9%、30.4%。近期一线热点城市严查经营贷等资金违规购房的事实表明，政策性优惠资金可能通过“迂回”方式进入了住房市场。由此可以判断，一线热点城市购房的信贷资金增长实际上是加快的。

## **（四）通胀预期的推波助澜**

住房买卖者的房价预期是引发房地产市场剧烈波动的最大变量。

如果形成房价上涨预期，二手房卖者倾向于延迟卖房，刚需会提前释放，投机性需求被大量激发，市场很快陷入供不应求状态。从历史规律来看，基本面因素推动房价涨“上半场”，预期因素推动房价涨“下半场”。受基本面因素影响，上海和深圳的房价早在2019年三季度就开始回暖。随后发生的新冠疫情带来的抗通胀预期起到了“火上浇油”作用，推动了一线热点城市房价加速上涨。2020年4月份，深圳房价同比涨幅首次超过两位数；10月份，上海和北京房价同比涨幅双双超过5%，一直持续到最近的2021年2月份。

## **二、未来一线热点城市的房价将怎么走？**

合理判断一线热点城市房价未来走向，是谋划储备下一阶段房价调控政策的重要前提。从深层逻辑上看，市场和政策博弈的力量对比将决定一线热点城市房价水平。

### **（一）政策持续加压，短期房价上涨动力有所减弱**

一线热点城市房价调控政策的密集出台，提升了政策压制房价过快上涨的力度。一是**扩大限购范围**。深圳增加了缴纳社保年限要求；上海和深圳提高了夫妻离异后的购房门槛。二是**调整免税年限**。深圳和上海的个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年。三是**提高首付比例**。深圳通过建立二手住房成交参考价格发布机制等方式提高了购房最低首付比例。四是**严查违规资金**。北京、上海和深圳已部署查处经营贷、消费贷违规流入房地产领域的行为。五是**打击房价炒作**。中介和自媒体先后被约谈，要求不得炒作市场行情，制造购房恐慌情绪。房价调控政策的持续加压，促使市场和政策力量对比发生了积极变化，对冲了房价过快上涨的势头。从春节后的数据来看，一线热点城市的房价已开始有所降温。

## **（二）供需平衡偏紧，长期房价再次反弹基础犹存**

住房供需状况是判断未来一线热点城市房价走势的主要依据。从需求角度看，表现出“三重动力叠加推动”的重要特征。一是人口多，潜在需求大。深圳常住人口数量将继续增长；北京和上海常住人口数量虽增长放缓或减少，但由于人口基数大，潜在改善性住房需求规模仍然很大。二是收入高，有效需求强。一线热点城市的居民收入水平和增速位居全国前列，潜在需求转化为有效需求的动力很足。三是资本多，投机需求旺。一线热点城市资本丰沛，嗅觉灵敏，且所在地区的房子是硬通货，一旦遇到炒作题材，很容易涌入房地产市场。从供给角度看，表现出“存量主导、新增偏远、结构挤压”特征。北京等城市已是二手房主导的时代，新增供地多位于城市边缘或郊区，且需拿出越来越高的比例用于建设保障性住房，这将导致市场住房供给尤其是核心区供给“量小不稳定”。综合来看，一线热点城市的住房供需大概率将长期处于紧平衡状态。因此，如果货币放松等因素触发边际住房需求增加，很容易推动房价进入快速上涨轨道。

## **三、稳住一线热点城市的房价要怎么干？**

抓好一线热点城市的房价调控，关键在于坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策，多措并举，引导好市场预期，统筹推进住房需求侧管理和供给侧结构性改革，确保房价基本稳定，以更好保障民生和防范金融风险。

### **（一）引导好房价预期是重点**

迷信“房价一直涨”的市场预期是楼市泡沫的重要催化剂，这要求把搞好预期管理作为一线热点城市房价调控的首要任务。党的十八大以来，我国持续加大房价调控力度，一定程度上扭转了一线热点城市房价持续涨的预期，但应对新冠肺炎疫情严重冲击所采取的宽松货币政策对这一积极变化产生了负面影响。因此，要正确发出货币和土

地两个信号，即货币政策“回归常态不放水”，住宅土地拍卖避免“面粉贵过面包”；合理管控中介和媒介两个主体，即禁止房屋中介和媒体炒作房价普涨预期，打击“现在是刚需最好上车机会”等标题党，推动房价预期回归理性。

## （二）搞好住房需求侧管理是关键

与住房供给相比，住房需求是快变量。因此，短期实现一线热点城市住房供需再平衡，必须加强住房需求侧管理。要持续严查购房资金来源，防止经营贷、消费贷等资金违规进入楼市，消除资金面的躁动因子。要创新调控方式，探索先“快速进两步”，用适度过头的政策抑制过热需求，避免出现边调控边上涨的被动局面；然后“慢慢退一步”，防范调控过度衍生房价“高位跳水”风险。要搞好差异化调控，深圳须“严”调，上海须“紧”调，北京须“预”调，通过动态调整限购等政策，坚决把过热的住房需求压下去。要合理调整人口与产业规模，确保与土地空间容量相匹配。

## （三）推进住房供给侧结构性改革是核心

实现一线热点城市住房市场供需长期均衡，需加快推进住房供给侧结构性改革，确保住房“总量够住、结构匹配”。增量上要拓源，加快住宅规划用地上市节奏；适度提高住宅与非住宅用地比例；支持深圳与东莞、惠州一体化发展，破解深圳土地储备不足难题。存量上要挖潜，城市更新宜改则改、宜拆则拆，不搞“一刀切”；有条件支持闲置商办改住房；支持深圳等城市试点开征房产税，研究开征空置税，倒逼更多投资性房产进入市场，争取为刚需提供更多房源。

（执笔：宋瑞礼）

---

编辑部地址：北京三里河路58号国家信息中心预测部

联系电话：68557142，68557122

电子邮箱：[gxfx@sic.gov.cn](mailto:gxfx@sic.gov.cn)

邮编：100045

传真：68558210