

经济预测分析

第 14 期

国家信息中心

2022年03月30日

因城施策满足居民合理住房需求

内容摘要：2022年以来，在坚持“房住不炒”定位以及稳地价、稳房价、稳预期的要求下，房地产政策环境出现积极变化，房地产下行态势有所缓解，房地产投资保持正增长，房地产销售高位回落，房价稳中微降。但当前房地产形势依然严峻，居民观望情绪仍浓，房企拿地保持谨慎，稳投资压力较大，销售亟待企稳，房企债务风险仍需重视。下一步应充分落实好因城施策，强化政策调控的精准性，满足居民合理住房需求，扎实推进高风险房地产企业风险处置，加快推进住房租赁市场发展。

2022年以来，各方共同努力稳地价、稳房价、稳预期，房地产市场运行出现积极变化，下行态势得到减缓，但在疫情仍有反复的当下，房地产市场需求状况仍需引起足够重视。

一、房地产市场投资稳、销售弱

1—2月份，全国房地产市场投资保持小幅增长，销售增速同比下滑较快，但销售额仍处于近几年的高位，房价整体出现下行。

（一）国房景气指数整体回落，但已开始边际修复

1、2月国房景气指数分别为96.83和96.93，处于适度景气水平区间（95-100）的中下部，而2021年全年处于100之上。虽然市场景气整体回落，但随着行业流动性改善，房地产景气度已出现边际修复，2月比1月上升了0.1。

（二）房地产投资保持增长，但土地购置面积下滑幅度较大

1—2月份，全国房地产开发投资14499亿元，同比增长3.7%，其中住宅投资10769亿元，增长3.7%。房地产开发企业房屋施工面积14967万平方米，同比增长1.8%，其中住宅施工面积10836万平方米，增长2.0%。但房屋新开工面积和土地购置面积下降较大，房屋新开工面积14967万平方米，同比下降12.2%；土地购置面积838万平方米，同比下降42.3%，创下历史最低点；土地成交价款369亿元，同比下降26.7%。

（三）房地产销售增速下滑较大，但绝对值仍然处于历史高位

1—2月份，全国商品房销售面积15703万平方米，同比下降9.6%，其中住宅销售面积13462万平方米，下降13.8%。商品房销售额15459亿元，下降19.3%，其中住宅销售额13652亿元，下降22.1%。房地产销售状况延续了2021年7月以来的下行趋势，双双进入负增长区

间，且自 2014 年以来首次出现销售额降幅远超销售面积降幅的情况，房价下行压力不容忽视。但从绝对值来看，1-2 月销售面积仍然处于历史同期第二高位，仅低于 2021 年同期水平。受销售下滑影响，商品房待售面积扩大，2 月末商品房待售面积 57026 万平方米，比 2021 年末增加 6003 万平方米，其中住宅待售面积增加 5552 万平方米，商品房去化周期上升。

（四）商品房均价回落到万元以下，一线城市房价率先企稳

从全国商品房销售额和销售面积来推算，1-2 月全国商品房销售均价回到万元以下，为 9844.6 元/平方米，而 2021 年 12 月底为 10139.2 元/平方米。从统计局 70 城房价数据来看，2 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.5%，二手住宅价格环比上涨 0.5%；二线城市新建商品住宅销售价格环比持平，二手住宅价格环比下降 0.3%；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，二手住宅价格环比下降 0.4%。2 月份 70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨的城市分别有 27 个和 10 个，环比下降的城市分别有 40 个和 57 个。

（五）房地产企业到位资金下滑较快，国内贷款占比明显提升

1-2 月份，房地产开发企业到位资金为 25143 亿元，同比下降 17.7%，下滑幅度甚至超过 2020 年同期疫情开始时的 17.5%。其中，占比最高的“定金及预收款”同比下降 27%，反映房地产需求端仍然较弱；国内贷款同比下降 21.1%，在房地产开发企业到位资金中的占比明显提升，从 2021 年年末的 11.6%提升到 16.3%，恢复到了 2021 年年初水平。

二、当前房地产市场需要重点关注的问题

虽然有很多学者认为 1-2 月的数据好于市场预期，但疫情反复、

需求端观望情绪较浓，房地产市场稳定发展在以下几个方面仍需重点关注。

（一）稳投资仍有一定压力

1-2月的房地产投资虽然保持正增长，但增速在5%以下的水平都属于偏冷区间。而投资的稳定依赖于在建施工面积、新开工面积和土地购置面积的扩大。当前企业在融资环境依然较严、债务压力依然较大、需求端整体相对较弱的情况下，对于未来投资的积极性不高。一方面，房地产企业拿地积极性不高。从历史上看，地产销售领先拿地1个季度左右，只有销售走出低迷后才能展望拿地的回暖。另一方面，需求端较弱直接导致企业放缓开发进度，影响下一步在建施工面积的扩大。同时，前期拿地面积下滑直接影响房屋新开工面积的扩大。2021年房地产开发企业土地购置面积同比下降15.5%，而今年1-2月更是创下25年来同比最大降幅，必然进一步影响未来投资的扩大。

（二）销售下滑亟待企稳

自2021年四季度以来，随着房地产政策边际宽松，使得一线房地产市场逐渐企稳，部分热点区域的需求恢复较快，但是广大的二三线及以下地区的需求仍然难以得到有效恢复，需求不足导致当前房地产销售下滑。作为房地产需求“晴雨表”的定金及预收款、个人按揭贷款的降幅分别达到27.0%和16.9%，央行发布的数据也显示，以按揭房贷为主的居民中长期贷款2月份减少459亿元，出现自有统计数据以来的首次负增长。说明购房消费端的需求疲弱态势没有得到本质改善。影响当前居民需求最主要的因素是疫情对居民收入产生较大影响。2021年全国居民人均可支配收入两年平均增长6.9%，显著低于2019年的8.9%。居民消费行为趋于避险化，平均消费倾向下降，预防性储蓄上升。央行2021年四季度调查问卷显示，居民就业和收入

情况不甚乐观，无论是居民当期还是未来的就业和收入感受指数同比都继续回落。此外，一些头部企业的债务风险带来期房交付风险的上升也使购房者保持观望态度。3月份随着疫情的反弹，房地产销售预计不会太乐观，一季度房地产销售同比增速可能会比1-2月下降更为严重。

（三）高负债企业风险仍需高度重视

2021年以来，个别房地产头部企业的风险给市场带来一定的扰动，但自2021年四季度开始，多家房企到期债务获得展期，房企债务问题得到一定缓解，企业获得了逐步解决问题的时间。根据贝壳研究院统计，2022年房企预计到期债务约为9603亿元，比2021年下降约25%，仍处于接近万亿的偿债规模高位。行业有251家房企需要偿还到期债务，其中22家房企到期债务超过100亿元，偿债压力仍保持高位。从债务到期时间来看，主要集中在上半年，3、4、6月份的到期量均超过600亿元。特别是境外债的偿还压力较大，1-6月境外债到期量占今年总债券到期量的比重超过60%。房企资金压力较大导致1-2月房地产开发企业到位资金同比降幅甚至略高于疫情爆发初期的2020年，说明既有的宽松金融政策还需要继续发酵和传导，才会让房企感受到资金方面的负担减轻。另外，房地产需求收缩会对房地产企业债务形成拖累，只有激发房地产市场需求、提振销售数据，才能真正让房企缓解资金压力，而不是单纯依赖外部的各类融资。

三、相关政策建议

随着当前调控政策效果的逐步显现，预计2022年全年房地产投资将保持稳定增长，房地产销售将逐步回升，房地产市场将整体保持平稳。下一步，各地方、各部门要坚决贯彻落实党中央国务院部署，

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

（一）因城施策精准引导合理住房需求的释放

一是坚持在“房住不炒”的定位下对“一城一策”调控适时适度进行精准调整。各地方政府应根据实际情况适度、适时调整房地产市场管控措施的空间，推出更多有助于房地产行业良性循环和居民合理需求得到释放的政策组合，稳定市场预期和消费信心。二是适度放松对住房合理需求的信贷支持。实施好差别化住房信贷政策，更好满足购房者的合理住房需求。适当下调房贷利率，降低居民购房成本。通常而言，个人住房按揭贷款风险较低，利率低于一般的企业贷款，而2021年四季度个人住房贷款加权平均利率为5.63%，高于一般贷款加权平均5.19%的利率水平。三是促进居民合理住房需求的释放。坚持优先满足刚性需求、合理满足改善性需求、坚决遏制投机需求的原则，部分房地产市场压力较大的城市可适当放宽限购、取消“认房又认贷”、降低首付比例、提高公积金贷款额度等措施。四是因地制宜释放人才住房需求。地方可结合人才政策，除给予住房补贴外，在人才住房信贷政策方面也应做出调整，如给予高层次人才专项贷款支持、降低人才购房的首付比例等。

（二）扎实推进高风险房地产企业的风险处置

一是以“保交楼”为首要目标扎实推进风险处置工作。坚持法治化、市场化原则处置企业风险，压实地方属地、部门监管和企业主体三方责任。各地方政府要坚决处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险，以“保交楼”为首要目标加快推进处置，维护购房者合法权益，维护市场信心，稳定市场预期。二是加强对风险化解的窗口指导和统一协调。对个别头部房企的风险处置应该从国

家层面加强对地方的窗口指导和技术支持，对涉及跨省市处理事项，统一交由国家协调解决，避免“各自为政”，给风险防范化解带来新的困难。三是提前应对潜在风险。对陷入风险传闻的房地产企业尽快组织摸排、提前介入，鼓励房地产企业与债权人加强沟通，稳定商业票据信用，通过提前制定债务重组方案等方式降低风险外溢。四是处理好风险处置与企业发展关系。地方政府灵活制定监管规则，因企施策、“一楼一策”，提高企业资金使用效率，合理释放预售资金。监管部门或可引导银行适度提升风险偏好，推动并购债发行放量，并加大行业并购融资授信额度，促成更多并购项目落地。五是优化土地拍卖机制缓解企业流动性压力。因城施策优化土拍规则，适当微调土地拍卖机制，适度增加重点城市集中供地次数。适当降低企业拿地门槛，激发企业拿地意愿，提升市场信心。

（三）加快推进住房租赁市场的发展

一是因地制宜加大对租赁住房用地供给。以人口净流入、房价高的大城市为重点，推动土地供应向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。二是规范发展长租房市场。推动长租房市场不断完善优化，扶持规模化、专业化的长租房企业长效发展，促进住房租赁行业平稳健康发展。加快推动《住房租赁条例》出台，加强住房租赁人的合法权益保障。三是大力发展保障性租赁住房。围绕“解决大城市住房突出问题”，推进人口净流入的大城市保障性租赁住房建设，加大住房公积金对租赁住房的支持力度，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。四是加大对住房租赁的金融支持力度。鼓励商业银行加大对保障性租赁住房发展的支持力度，发放中长期贷款支持住房租赁行业尤其是长租房市场的发展。鼓励各类金融机构立足自身业务特点

创新金融产品和服务，拓宽行业投融资渠道，引导社会资金支持住房租赁行业企业发展。**五是**完善和规范对住房租赁行业的监管。建立健全住房租赁行业的信用评价体系。加强对租赁市场的监管体系建设，强化金融机构对住房租赁企业的风险评估和管理。加快推动“租购同权”，保证承租人在享受教育、医疗等基本公共服务方面的均等化。

（执笔：邹士年）

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

邮编：100045

传真：68558210