

# 信貸寬鬆政策逐步回暖 今年內地樓市能否復蘇？

## 房地產調控 鬆綁明顯

國新辦日前召開「推動住房和城鄉建設高質量發展」發布會，住建部在會上明確表態，2022年調控政策將毫不動搖地堅持「房住不炒」的定位，不把房地產作為短期刺激經濟的工具和手段，加強預期引導，因城施策，促進房地產產業良性循環和健康發展。

據中原地產研究院的統計數據顯示，2022年1月來，全國房地產調控政策密集，有接近40城市發布了穩定樓市的政策。雖然1月受疫情影響，成交活躍度降低，但住房信貸環境持續放寬。近期，工商銀行、中國銀行、建設銀行等六大行下調了廣州地區房貸利率，疊加南寧、自貢、福州、蕪湖等部分城市出台下調公積金首付比例、提供購房補貼等穩樓市政策，均帶動市場預期趨於改善。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進在接受本報記者採訪時表示，除了房貸利率的變動之外，現在很多地方在首付方面有各類新的動作值得關注，一些城市的樓盤甚至再次打出了「零首付」的廣告，但似乎也沒有被叫停。這些做法可能有越界的嫌疑，但至少可以肯定的是，近期房貸的政策總體朝着寬鬆方向走，對於刺激市場交易的活躍等都有積極的作用。

或許是由於政策的轉向，國家統計局發布的2022年1月房地產數據顯示，一線城市二手樓價環比上漲0.1%，漲幅與上月相同，其中，北京、上海分別上漲0.5%和0.6%；二線城市二手樓價環比下降0.2%，降幅比上月收窄0.1個百分點；三線城市二手樓價環比下降0.4%，降幅比上月收窄0.1個百分點。分析人士指出，房地產調控底部已現，在信貸持續寬鬆的情況下，市場開始修復。

中國城市經濟專家委員會副主任宋丁對本報記者表示，房地產市場調控的鬆綁，主要是為了讓去年受到過度打壓的房地產行業得到一些復蘇的機會。去年，國家或許是想藉助2020年控制好疫情的機會，將經濟重心放在高科技上面，因此在經濟結構調整的方面用力較大，資金、人力都在向高科技傾斜，造成的結果就是對房地產形成了高強度的打壓，比如「三條紅線」。不過，目前看到，2021年中國經濟雖然取得了8%以上的增長，但增長較快的時間段主要還是集中在一二季度，三四季度的增長情況其實是不盡如人意的，因此今年的經濟增長壓力很大。這麼看來，房地產調控政策的鬆綁也就順理成章了。

2021年，由於嚴厲的調控政策，內地房地產市場強弱轉換，高開低走，告別了高速增長的「黃金時代」。不過，自2021年底開始，宏調顯露政策底，一系列信貸暖風讓房地產行業有所企穩，今年剛過去的兩個多月，更是有近40城出台穩樓市的政策。今年樓市能否復蘇？專家表示，當前許多房地產企業面臨的危機尚未解除，為了防止社會問題，也為了穩定經濟增長，今年以來國家穩定樓市的意圖明顯。不過，這並不意味着房地產能夠恢復過去的光輝歲月，在「房住不炒」已成為社會共識的情況下，當前政策主要滿足的是剛需。

香港商報記者 伍敬斌

圖為福建省福州市一處正在建設中的房地產樓盤。中新社

## 更多地市或續政策暖風

當前房地產市場降幅收窄，那麼房地產行業的復蘇是否指日可待？經歷過2021年房地產市場的劇變後，人們對於市場的信心能夠恢復嗎？對此宋丁認為，當前的政策已經十分細化，一方面，去年年底市場已經迎來降息，並且預計今年上半年還將迎來兩次或三次降息，這意味着資金池裏水變多了；另一方面政策的轉向太明顯了，2022年上半年還未過半，就有近40城放鬆了樓市調控，而最近出現的山東蕪湖等地買房首付三成變兩成，更是減少了大量的購房成本，對市場是一個巨大的提振。相信未來對房地產政策鬆綁的城市會更多，其中也會包括一線城市，這樣

的話預計上半年樓市就能恢復元氣，全年房地產銷售估計還是趨穩，至於能不能夠衝高，則需要看整個經濟的全局。

嚴躍進認為，2022年是房地產落實良性循環發展的重要年，如何調動房地產各資源要素，促進房地產良性循環發展，成為各地需要積極考慮的內容。從當前房地產市場的發展來看，包括銀行信貸、土地等資源需要加快整合，同時結合激活合理住房消費需求，真正優化房地產發展的營商環境，同時促進房地產市場的更平穩和更健康發展。對於房地產政策來說，預計全國兩會前後，各類激活合理住房消費的政策會增

加，這一點是毋庸置疑的。

中原地產華南區總裁李耀智在接受本報記者採訪時則表示，去年房地產的頹勢必然引起政策的回暖。畢竟房地產調控的意圖並不是讓整個行業崩潰，但從去年下半年的房地產銷售來看，整個行業承受着巨大壓力，至今還有很多問題沒有解決。比如一些開發商的違約問題和資金問題，很多開發商的項目今年能不能按時交付也說不定。因此，調控政策的鬆綁非常有必要，否則房地產的困境可能會真的成為一個社會問題。不過，對大部分城市來說，調控的放鬆也僅僅是放鬆，應該不足以讓整個房地產市場形成一個拐點。

## 今年樓價料降幅有限

那麼今年房地產市場的情況究竟會如何？實際上，對於2022年房地產的總量，目前主流研究機構都認為2022年將銷售額整體適度下滑。標普信評認為2022年樓市在「三種」政策下，內地房地產市場規模不會出現顯著萎縮，預計2022年商品房銷售面積下降5%左右，價格小幅下降2%左右。

中指院預計，2022年全國房地產市場將呈現「銷售面積回落，銷售均價平穩運行，新開工面積繼續下降，投資低速增長」的特點。預計2022年全年商品房銷售面積下降6.8%-8.3%，銷售均價仍將保持平穩運行（上漲2.0%-3.5%），所以整體2022年商品房銷售額將有所下降，但降幅有限。

穆迪研判2022年全國合約銷售額預計將下降5-10%，較穆迪此前下降0-5%的預期有所下調；同時，預計銷售面積將繼續下降，同時銷售均價將持平，庫存水平將保持穩定。

社科院則認為2022年中國樓市將從整體降溫轉向分化回暖，預計2022年全國商品住房平均價格變動將在-3%至3%，商品住房銷售面積變動將在-1%至-5%。

不過，嚴躍進認為，今年整個房地產仍然將保持正增長，這一點應該不會悲觀的。當前房貸政策和金融政策的放鬆，結合歷史數據來看，都顯示對房地產交易有一個較大的支撐。並且房地產的市場需

求是仍然存在的，即使是在一些比較小的縣城，學區房的市場也是很容易激活的。總之，2022年肯定是一個激活或刺激房地產的政策年。而且對於改善型的購房需求，無論是二套房還是三孩家庭都會面臨一些更有優勢的政策。

李耀智認為，「房住不炒」仍然是整個市場的主基調，政策放鬆的對象還是以剛需為主，從目前的觀察來看，房地產的客戶群體主要也是剛需和改善性住房，投資者的比例相當小。所以這樣看來，今年的銷售水平應該還是會較為疲軟，不過肯定會好於去年下半年。當然，房地產的銷售也取決於每個城市的具體情況，比如經濟發展狀況，疫情的控制情況。當前市場還是比較看好一線城市，畢竟一線城市的人口仍然在增加，政策的基本面也在放鬆。不管如何，今年影響房地產走向的因素還是會以政策為主。

## 或延後推出房地產稅

此外，還有房地產稅的問題。2021年底，全國人大憲法和法律委員會公布審議結果，贊成在部分地區開展房地產稅改革試點工作，這意味着中國的房地產稅已經提上了日程，這對於樓市來說也是不可忽視的影響因素。

有論者認為，雖然房產稅長期來講並非降樓價，但眼下這個時節，卻是最有殺傷力的時候，房產稅最大的威力正是目前「將出未出」的階段，因為它讓很多消費者一起「等待」刀

落。不過，宋丁認為，中國推進房地產稅的決心，是毋庸置疑的，因為去年是全國人大責成國務院去做的試點，這是一件十分嚴肅的事情，已進入立法流程，而非以前處於「討論」的階段。但是房地產稅這兩年並不好推，因為這勢必會影響樓市，進而影響整個經濟。因此如果要推房地產稅，應該會是在經濟較為穩定的時候。如果今年經濟壓力仍然較大，那麼房地產稅的推出可能還會延後。

圖為市民在福州一處樓盤樓部了解樓盤信息。中新社

