

经济预测分析

第 33 期

国家信息中心

2021年07月30日

下半年房地产市场将明显降温

内容摘要：上半年，房地产市场整体热度不减，房地产景气指数显著高于前两年同期水平，投资和销售都不断创出新高，房价整体继续上行，部分热点地区调控政策加码。繁荣的市场背后也存在一些隐忧，如房地产企业拿地乏力、新开工意愿不足等。下半年，严厉调控政策下房地产市场销售增速会明显放缓，市场热度会显著下降。要在“房住不炒”的基调下，进一步细化“因城施策”措施，既要重视热点地区的调控，也要注意不景气地区积极性的调动，保持房地产市场健康发展。

2021年上半年，房地产市场发展符合市场预期，投资和销售都较热，房价整体上行，部分热点地区房价上涨过快，导致调控政策不断加码。下半年，在调控效果显现和去年高基数等因素影响下，房地产市场热度将会下降。

一、上半年房地产市场热度不减

1. 国房景气指数显著高于前两年同期水平

全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”¹）作为衡量房地产市场最为全面和直观的指标，上半年以来一直高于101，处于101—101.5之间（见图1），而2020年同期最高值为100.33，2019年同期最高值为100.95。

图1：近一年国房景气指数



数据来源：国家统计局，下同。

2. 房地产投资较快增长

受去年同期基数较低及房地产商在严厉调控下加速开发、加快资金回笼的影响，上半年房地产投资增速仍处于较高水平。1-6月，房地产投资额累计72179亿元，同比增长15%，两年平均增长8.2%，其

¹ 国房景气指数100点是最合适的景气水平，95至105点之间为适度景气水平，95以下为较低景气水平，105以上为偏高景气水平。

中住宅投资累计同比增长 17%。从区域看，东部地区房地产开发投资 38544 亿元，同比增长 13.6%；中部地区投资 15053 亿元，增长 22.7%；西部地区投资 15981 亿元，增长 12.2%；东北地区投资 2601 亿元，增长 11.8%。

图 2：近一年全国房地产开发投资增速

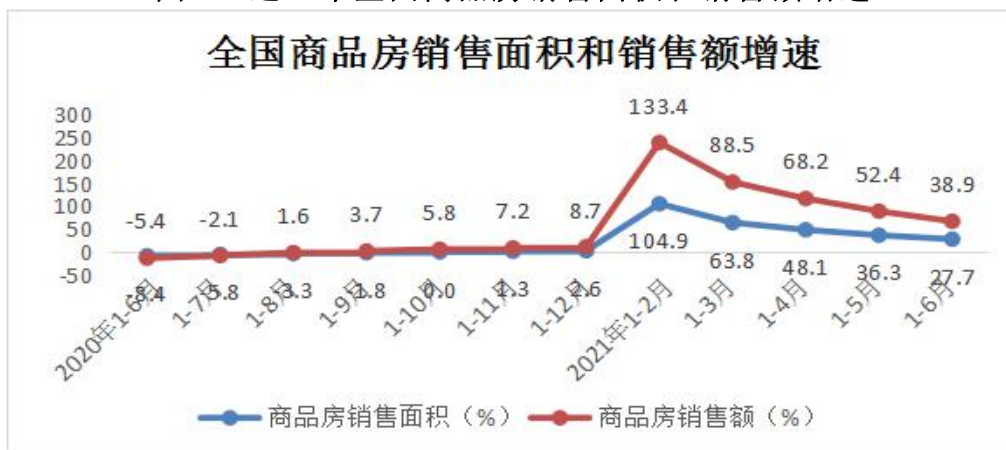


1—6 月份，房地产开发企业房屋施工面积同比增长 10.2%，其中住宅施工面积增长 10.5%。房屋新开工面积增长 3.8%，其中住宅新开工面积增长 5.5%。房地产开发企业土地购置面积 7021 万平方米，同比下降 11.8%；土地成交价款 3808 亿元，下降 5.7%。

3. 房地产销售依然较热

受去年同期低基数和相对宽松政策推高资产价格预期的影响，即使在严厉调控下，上半年商品房销售依然较热，增速处于高位。1-6 月，商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长 27.7%，两年平均增长 8.1%，其中住宅销售面积同比增长 29.4%；商品房销售额累计同比增长 38.9%，两年平均增长 14.7%，其中住宅销售额同比增长 41.9%。虽然近期商品房销售增速呈现回落趋势，但仍然处于较高水平，热点地区在调控政策不断加码的情况下有所回落。

图 3：近一年全国商品房销售面积和销售额增速



销售热带动资金回笼快，上半年房地产企业开发到位资金累计同比增长 23.5%，继续维持较高水平。其中，国内贷款下降 2.4%；利用外资下降 9.1%；自筹资金增长 11.9%；定金及预收款增长 49.7%；个人按揭贷款增长 23.9%。

4. 房价整体持续上行

上半年新房和二手房房价依然持续上行。根据国家统计局公布的 1-6 月份销售金额和销售面积计算，全国商品房均价为 10485 元/平方米，同比上涨 12.4%。其中，住宅均价 10702 元/平方米，同比上涨 15.5%，已经连续五次出现了房价单月破万现象。根据中指院数据，上半年百城新建住宅和二手住宅价格环比和同比增速均呈现上行趋势。6 月份，新建住宅价格环比上涨 0.36%，同比上涨 3.89%；二手住宅环比上涨 0.49%，同比上涨 3.84%。从涨跌城市个数看，新建和二手住宅价格均有 77 个城市环比上涨，20 个城市环比下跌，3 个城市与上月持平。二手住宅价格已连续 19 个月环比上涨，新建住宅涨幅连续 45 个月控制在 0.60% 以内。

5. 房地产调控热度不减

上半年在“房住不炒”理念和房价上升压力依然较大的背景下，房地产调控政策从中央到地方层层压实。从中央政策来看，针对房地

产企业、银行和城市三主体，分别实施了三道红线、贷款集中度、22个重点城市集中供地等调控政策，并针对市场过热的城市适时预警、及时纠偏，确保稳地价、稳房价、稳预期目标落到实处。地方政府严格落实“因城施策”调控政策，根据中原地产研究院统计，仅前5个月各地房地产调控次数超过234次，其中二手房市场管控措施出台最为密集。

二、下半年房地产市场热度将显著下降

由于去年基数原因，加上调控的进一步深化，房地产市场全年走出前高后低的趋势已成共识，随着调控的深入，下半年市场销售、投资等热度都将会有所下降。

1. 国房景气指数进一步下滑

虽然上半年国房景气指数一直高于101，但是在2月份达到101.42的高点后开始逐月下滑，到6月份已经降到101.05。下半年料会进一步下滑，全年国房景气指数将会接近100，低于去年同期的100.86。

2. 房地产开发投资增速回落

在“两集中”政策影响下，下半年房地产企业拿地增速存在继续收窄压力，对整体投资的支撑作用会进一步减弱。在去年基数较高的影响下，下半年房地产投资增速会进一步下滑。但同时，在严厉调控作用下，房地产企业前期拿地项目会加快投资，租赁性住房建设进度也会加快，这些都决定建筑工程投资仍将对房地产开发投资形成一定支撑，预计全年房地产开发投资增速低于10%。在紧信贷和销售增速回落的背景下，房地产企业土地购置面积会进一步回落，预计全年土地购置面积减少15%左右。

3. 房地产销售面积增速显著放缓

随着热点城市调控的不断加码，下半年调控效果将进一步显现，深圳、上海、广州等城市房地产市场已经有所降温，部分涨幅较大的三、四线城市的调控范围进一步扩大、调控力度不断加大。同时，金融监管持续强化，新增贷款额度或将受限，二手房贷款或将收得更紧，部分城市房贷利率将会上行，从紧的信贷环境会对房地产需求产生一定的掣肘，需求增速放缓已是定局。同时，房企在调控压力下会加大供给，市场将在此消彼长的过程中得到更好的平衡。预计下半年销售面积增速会显著放缓，全年房地产销售面积增速将回落到10%左右。

三、房地产市场需要关注的一些问题

上半年房地产市场延续去年以来的复苏行情，但是随着前期调控政策效果的进一步显现，本轮反弹或进入尾声，后续将回归中期下行通道，市场背后的一些数据和现象显示未来房地产市场暗含隐忧。

1. 房企拿地表现乏力，新开工意愿不足

上半年房地产投资虽然表现出较强的韧性，但是房地产企业拿地表现乏力，1-6月份土地购置面积7021万平方米，不但低于2020年同期的7965万平方米，更是远低于2019年同期的8035万平方米。同时，企业新开工意愿不足，1-6月新开工面积同比增速仅为3.8%。销售火热与拿地乏力形成鲜明对比，表明在紧信贷环境下，即使房地产销售高增长，房企资金来源充足，但房地产企业对房地产市场未来预期存在担忧，所以拿地变得更加谨慎。

2. 房地产市场分化越来越大，房地产调控难度加大

当前房地产市场分化越来越明显，东部经济活跃的一些三四线城市热度还在不断上升，而部分调控严厉地区和一些经济发展潜力较弱地区无论是销售还是价格都在下滑。不但城市与城市之间分化加剧，

很多大城市不同区域之间的分化也开始加剧，热点区域新建住宅价格的上涨势头被政策调控遏制住了，但二手房价格却出现快速攀升。越来越分化的市场对细化调控提出了更高要求。如果调控不够到位，不仅会影响房企供给的积极性，也会对改善性住房需求有一定误伤。

3. 下半年房地产市场走弱，谨防市场预期发生改变

随着全国各地调控效果进一步显现，加上去年同期基数较高，下半年房地产市场走弱已成定局。但随着市场的不断走弱、调控的继续从紧，需谨防市场预期改变。毕竟，我国常住人口城镇化率到2020年底达到63.89%，已经进入城镇化的后期，城镇化速度的显著放缓会带来住房刚性需求增速的必然放缓。与此同时，为贯彻“房住不炒”和解决大城市住房突出问题，国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，从土地、资金等多方面给与支持和倾斜，这显然会削弱对商品房的刚需。因此，未来我们既要防范房地产市场快速上涨带来的社会不稳定因素，也要防范房地产市场快速下跌带来的金融系统风险。

4. “双集中”供地政策初衷良好，但首轮实施效果令人堪忧

为贯彻落实“房住不炒”定位，国家从房地产供给的源头——土地入手，降低房企参拍率，减少重复竞争来降低土地溢价，今年已对22个重点城市的住宅土地拍卖实施新政，即每年挂牌不得超过三次，住宅土地集中发布公告、集中组织出让。毫无疑问，这一思路和方向是正确的，但地方在实施过程中差别较大，从第一轮集中供地情况来看，“双集中”政策实施效果令人堪忧。自广州土拍开始后，重庆、无锡、杭州、厦门等热点城市的土拍过程掀起掀起一轮又一轮热潮。普遍的舆论认为，“双集中”政策不仅没有抑制地价，反而抬高了地价，尤其是重庆，由于不设涨幅控制，溢价率水平高达43%，22宗地成交溢价率超过50%，其中最高的溢价达到130%。

5. 房地产企业利润大幅下降，房企生存压力加大

在“房住不炒”的定位下，房地产企业告别高利润时代。公开数据显示，2020年百强房企平均净利润率为11.2%，与以前动辄超过20%的利润水平相比大幅下降。而且在很多一二线城市，企业为了抢占市场份额、实现战略布局，最终的利润水平会更低。在“双集中”供地新政之下，房企的盈利空间进一步缩小，有些高溢价项目在核算后接近零利润或负利润。早在2018年秋天，居安思危的万科率先喊出“活下去！”如今，“活下去”已经成为众多房企的真实写照。

四、房地产调控政策建议

当前房地产市场调控应继续坚持“房住不炒”的定位，同时应及时根据区域分化特点细化“因城施策”；应进一步完善“双集中”供地政策；房地产企业也应转变经营思维方式，加强风险管理。

1. 根据房地产市场分化情况进一步细化“因城施策”政策

随着房地产市场分化的进一步加剧，应在贯彻“房住不炒”的前提下，细化“因城施策”政策，既要关注热点地区的调控，也要重视不景气地区房地产市场的健康发展。对于热点地区，要继续保持调控定力，坚持调控不放松，夯实城市政府主体责任，切实将稳地价、稳房价、稳预期落到实处。加大供地力度，调升居住用地供地比重，规范土地出让竞拍，遏制地价上涨。进一步规范房地产交易秩序，同时在一些具体环节上考虑向刚需、人才适当倾斜。建立二手房参考价格制度，严控学区房价格。加强市场监管，严禁房产中介机构和从业人员恶意炒作或哄抬房价等行为。对于很多城市群周边有上涨潜力的三四线城市要做好“调控前置”，提前做好房地产市场监测和应对措施，不能等房价上升后才出台调控政策。同时，加快发展热点地区保障性租赁住房，规范市场租赁行为，保障租赁者权益，切实减轻年轻人住

房压力。对于房地产市场有下行压力的城市，需积极去库存、少供地或阶段性不供地，严控项目体量；积极支持居民自住以及改善性购房消费，给与适当购房补贴或者税费减免等拉动市场活力。

2. 地方政府进一步完善“双集中”供地政策实施细则

“双集中”供地政策的初衷是好的，方向也是对的，但是目前还具有一定的试点性，实施规制不同导致效果差异明显。相关城市在政策实施过程中要及时总结经验，吸取教训，完善实施细则，更好地推进集中供地后续工作的进展，更好地体现“房住不炒”的真意。尤其是前期溢价率较高的城市，要细化政策实施措施，借鉴一些城市在拍卖过程中有效遏制地价溢价率较高的做法，比如上海设置10%溢价上限，竞价方式由原举牌竞价调整为“举牌竞价+一次书面报价”等。同时，土地供应仍要有供有限，根据各区域、板块市场的供求关系，针对性地调节供地计划，热点板块应适度增加土地供应，压力板块则少供地甚至阶段性不供地。

3. 房地产企业应转变经验思维和加强风险管理

面对我国房地产市场“房住不炒”的定位，房地产企业应切实转变发展思维，将房地产行业对标制造业来经营，而非通过加杠杆等形式当做金融行业来经营。秉持有质量增长的基本原则，深耕产品质量，加快企业向专业化、规模化、品牌化方向发展，抛弃靠囤积土地、赚土地升值的运营模式。从拿地开始就要做好风险管理，根据自身能力理性拿地，对于大的项目也可以联合拿地，减少市场竞争，不哄抬地价。加快土地开发节奏，适度降价抢收回款，加快销售进度，加快资金回笼。积极通过股权式融资降低债务杠杆率。政府应积极引导房地产企业展开并购重组，允许合规企业发行ABS等债务融资工具。加快实施多元化发展战略，实现房地产与教育、医疗、物流等跨界联合。加快开展技术创新、产品创新、管理创新，提升房地产全产业链尤其

是后端服务的附加值。强化企业服务，由产品开发向空间运营迈进，从开发商变身运营商，提升住宅品质和小区品位。

4. 加强房地产市场预期管理和风险应对

继续加强舆论引导和预期管理。健全房地产市场信息公开制度，提升大数据运用和智能化监管水平，实施商品住房价格精细化监测预警。建立准确、真实的房地产统计信息渠道，用准确的信息数据为政府和房地产企业的健康发展提供依据。严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房价上涨、散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。持续做好房地产金融风险防范宣传工作，充分利用新媒体和广播、电视、报刊、标语等，大力普及金融知识，强化风险提示，引导群众理性消费，自觉抵制房地产非法集资等各类非法金融活动。引导开发企业理性投资，消费者理性购房，减少社会资源浪费，有效解决供需矛盾。

（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