

经济预测分析

第 32 期

国家信息中心

2022年07月25日

房地产市场开始进入修复通道

——2022年上半年房地产形势分析及政策建议

内容摘要：上半年房地产市场继续延续下行趋势，房地产投资增速由正转负，房地产销售深度下滑。二季度开始各地优化调整因城施策政策措施，金融对房地产市场的支持力度有所加强，随着疫情防控情况好转，房地产市场各项指标自5月开始连续环比快速上升。展望下半年，房地产市场下行压力依然较大，房企债务风险不减，但随着调控政策效果持续显现，房地产开始进入修复通道。房地产调控应在坚持“房住不炒”定位基础上，积极解决当前市场存在的问题，继续加快完善长效机制。

2022年上半年以来，在外部形势复杂严峻和国内疫情散发的影响下，我国房地产市场持续走弱，房企债务风险加剧。在稳经济大盘的框架下，各地不断优化因城施策措施，虽然全国房地产开发投资和销售等数据仍然面临下行压力，但5月和6月各项指标已经出现环比持续回升势头。

一、上半年整体疲软的房地产市场开始出现积极信号

今年上半年，房地产市场仍然延续2021年下半年以来的下滑趋势，投资增速由正转负，销售降幅达到两位数，商品房价格整体稳中有降，土地购置面积深度下滑，房地产企业到位资金大幅下降。但随着各地不断优化因城施策调控措施，自5月以来房地产市场各项指标环比出现连续增长。

（一）房地产投资规模同比回落，环比实现两连增。1—6月，全国房地产开发投资68314亿元，累计下降5.4%，已连续三个月出现同比负增长，其中住宅投资下降4.5%。但从环比来看，房地产投资规模5月环比增长约14%，6月环比增长25%，并创年内新高。主要原因在于地方因城施策政策有所调整和房企积极加快销售回款，房屋新开工面积和土地购置面积两项指标环比大涨重新成为整体投资的支撑力量。

（二）房地产市场销售同比降速收窄，6月环比增速创8年同期最高。1—6月，全国商品房销售面积68923万平方米，同比下降22.2%，其中住宅销售面积下降26.6%；商品房销售额66072亿元，下降28.9%，其中住宅销售额下降31.8%。虽然销售仍处于深度下滑中，但销售面积和销售额环比开始连续回升，5月环比分别增长25.8%和29.7%，6月继续攀升66%和68%，环比涨幅创近8年同期最高，其主要原因是各省市因城施策政策成效明显，一部分购房者结束观望开始入市。

（三）商品住宅销售价格环比趋稳，同比继续走低。根据全国商品房销售面积与金额估算，6月商品房销售均价为9753元/平方米，同比下降9%。国家统计局数据显示，6月70个大中城市新建商品住宅销售价格同比下降1.3%，下降城市个数扩大至48个。其中，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.3%和1.1%；二线城市新建商品住宅销售价格由上月上涨转为下降0.2%，二手住宅销售价格同比下降2.1%。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降2.8%和3.7%。6月更多的城市房价环比止跌。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31个和21个，比5月均增加6个。其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%；二手住宅销售价格由上月持平转为上涨0.1%；二线城市新建商品住宅销售价格由上月下降转为上涨0.1%，二手住宅销售价格环比下降0.1%；三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降0.3%。

（四）土地购置面积有望走出底部，连续两月环比大增。1—6月，全国房企土地购置面积3628万平方米，同比下降48.3%，降幅较1—5月扩大2.67个百分点；土地成交价款2043亿元，同比下降46.3%，降幅较1—5月扩大18.28个百分点。尽管土地购置面积增速处于历史冰点，但近两个月环比回升明显，5、6月房企购地面积环比分别增长45.9%、99%，6月土地成交价款环比上涨51%。6月核心城市陆续完成了第二轮集中土拍，单月土地购置面积再创新高，溢价率和流拍率指标均有好转。

（五）房地产企业到位资金下降明显，环比开始出现反弹。1—6月，房地产开发企业到位资金60404亿元，同比下降25.8%。其中，降幅最大的是定金及预收款，下降39.7%；国内贷款下降26.0%；利用外资增长101.0%；自筹资金下降7.2%；个人按揭贷款下降27.0%。

从环比来看，5、6月当月到位资金环比分别增长14.7%、38%，企业资金状况有所修复。

二、当前房地产市场需要重点关注的问题

当前房地产市场形势虽然出现边际改善迹象，但整体市场的恢复依然脆弱，市场下行压力和房企风险压力依然较大，地方政府在调控过程中也存在一定的问题需要及时纠偏，部分地区出现的“断贷潮”值得关注。

（一）房地产市场下行压力依然较大。一是居民购房观望情绪仍然较浓。虽然当前地方政府不断优化因城施策措施，但受疫情反复、房企债务风险、房价回落等因素影响，市场信心恢复不及预期。6月份，居民中长期贷款新增4167亿元，虽然比前几个月有所好转，但仍同比少增989亿元。二是居民收入增长承压。4月至5月，国内疫情多点散发，部分受疫情冲击较大的城市停工停产，居民隔离在家，直接导致个人收入受到影响，甚至造成部分人员失业。1-6月个税收入5639亿元，同比下降30.6%。三是商品房去化周期仍然较高。国家统计局公布数据显示，6月末，商品房待售面积54784万平方米，同比增长7.3%，环比延续小幅回落态势，但总体仍处于2019年以来的阶段性高位。

（二）房地产企业债务风险压力较大。一是房地产企业全年到期债务量较大。根据有关机构数据，2022年房企到期债务约9743亿元，尤其一、三季度到期规模高达2521亿元和2719亿元，二、四季度到期规模为2421亿和2082亿元。二是房地产销售深度下滑加剧房企回款难度。虽然5月市场成交略有复苏，百强房企实现销售操盘金额环比增长5.6%，6月反弹力度继续加大，环比增长61.2%，但单月同比跌幅仍在43%的较高水平，上半年百强房企累计销售操盘金额的

同比降幅达到 50.3%，销售持续下滑减缓回款速度，企业经营有恶化的风险。三是房企通过再融资还款难度大。销售深度下滑带来房企净利润与毛利率双降，影响企业信用评级，进而影响房企再融资能力。1—5 月房地产企业债券发行总额 3344.7 亿元，同比下降 30.0%。其中，受政策利好影响，民营房企融资开始“破冰”。5 月以来房企发债环比上升，6 月房地产行业发行境内信用债 40 只，合计规模 387.56 亿元，发债数量和规模同比分别下降 23.08%和 26.64%。

（三）地方政府在房地产调控过程中存在一些问题。一是个别地方政府调控中突破政策底线。比如山东齐河县政府对于首套房首付比例低至 10%的规定显然突破国家 20%的政策底线，虽然被及时叫停，但反映出部分地方政府对于“房住不炒”还缺乏足够认识。二是一些地方政府越位救市影响恶劣。广西玉林、山东青岛、新疆乌鲁木齐等地都存在让公务员卖房，甚至将其与公务员年终业绩考核挂钩的现象。能够导致地方政府亲自下场卖房的原因显然是与土地财政的依赖密切相关，但是这样做反而会扰乱调控的本质和预期。三是个别地方出台政策不科学，存在潜在风险。比如温州推出的“安居贷”金融产品，前三年可以选择只还利息，第四年才开始分期还本付息。这种模式实际只是减缓前三年的负担，后面还款压力更大。如果审核不严容易导致不具备完全还款能力的人申请成功，将风险延迟到三年后体现。而且，如果部分地区的房价出现明显下降，这一模式也会导致后续的违约风险明显提升。四是个别地区对于房企营销的乱象行为监管不力。比如河南房企推出的小麦、大蒜抵首付；南京房企推出的西瓜换房；无锡水蜜桃换房等，这种行为无异于降低首付吸引农民加杠杆。农民本身就属于收入不稳定、收入偏低的人群，如果银行把关不严极易造成后续还贷风险。

（四）多地出现“集体停贷”的影响不可忽视。近期，由于所购楼盘停工、无法按期收房，景德镇、武汉、长沙等多个城市上演联名停贷。根据克而瑞研究中心的数据，截至7月13日，业主发出强制停贷令的楼宇已超百余栋。虽然“集体停贷”所涉及楼盘不多，涉及的按揭贷金额占银行信贷比例不高，但是必须谨防“蝴蝶效应”。由“集体停贷”引发购房者对于购买期房的担忧，会给刚刚开始复苏的房地产市场需求带来严重冲击，进而影响房企资金回笼，这对当前本已十分脆弱的房地产市场无异于雪上加霜。

三、下半年房地产市场走势分析及政策建议

随着各地因城施策效果的进一步显现，只要下半年疫情整体不出现较大的反复，房地产市场各项指标有望陆续进入修复通道，同时，由于2021年基数的影响，2022年各项指标数据有望实现前低后高态势。但由于疫情对居民收入产生较大影响，房地产市场的恢复速度可能受限，房地产的区域分化也会更为严重。全年房地产开发投资预计同比下降4%左右，商品房销售面积预计同比下降10%左右。各地要牢牢坚持“房住不炒”的定位，根据房地产市场实际情况继续优化因城施策措施，以“保交楼”为目标稳妥推进房地产企业债务风险的化解，稳步推进房地产长效机制建设，促进房地产市场平稳健康发展。

（一）牢牢坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。房地产市场平稳健康发展，既是重大经济问题，也是重大民生问题。各地在优化因城施策措施方面既要发挥政策对住房需求的释放作用，又要防止政策对于市场的过度刺激。牢牢坚持“房住不炒”的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，以稳房价、稳地价、稳预期为目标，针对当前房地产市场突出问题，采取积极措施畅通房地产市场循环。

（二）在审慎监管下满足住房需求主体和供给主体的合理信贷需求。重视当前需求主体的合理住房需求，在审慎监管的基础上落实好差别化信贷政策，保持信贷政策的适度宽松，保持房地产住房信贷的平稳有序，合理满足首套刚性购房需求和改善性需求，鼓励新市民、青年人等群体的住房消费。同时，更要重视当前房地产供给主体的合理融资需求，帮助其修复资产负债表。金融机构“晴天送伞，雨天收伞”的行为只会进一步加剧房地产市场风险的蔓延。

（三）稳妥推进房地产企业风险的化解。压实房企在风险处置中的主体责任，落实地方政府在风险化解中的属地责任。以市场化法治化为方向，以“保交楼”“保民生”为主要目标，妥善推进房企债务风险的化解，切实保障购房者及相关者的利益。区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。鼓励优质企业发行公司债券对出险企业进行收并购，稳步推进行业风险的“出清”。

（四）加强对当前房地产市场宏观调控的指导和管控。相关行业主管部门应进一步加强对地方因城施策政策的指导，进一步完善调控政策的工具箱，确立调控的底线和原则。严格房地产预售资金监管，确保购房者利益。各地地方政府要在加强房地产市场风险研判基础上优化因城施策措施，积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作，对区域内风险项目要联合房地产企业、金融机构一起积极推动房企开工和房屋交付，杜绝当前“断贷潮”的蔓延。同时，地方政府要加强对出台政策的评估和政策出台后的解读，有效管控区域内房企和互联网媒体对于调控政策的误读和误导，合理引导调控预期。

（五）稳步推进房地产基础性制度和长效机制建设。加快完善住房市场和保障两个体系，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。扩大保障性租赁住房供给，着力

解决困难群体和新市民住房问题，加快推动租购同权。完善土地使用权出让制度，着力建立房地联动机制，建立购地企业资格审查制度，建立购地资金审查和清退机制。持续完善房地产金融机制。坚持房地产开发贷款、个人按揭贷款审慎监管标准，严格落实房地产贷款集中度管理制度；遏制“经营贷”违规流入房地产领域；落实好差别化房地产信贷政策；加大金融支持住房租赁市场力度，推动保险资金支持长租市场发展，推进房地产投资信托基金（REITs）试点。完善房地产税收制度，加快形成高端有遏制、中端有鼓励、低端有保障的差别化税率体系。提高住房持有成本，适时征收房地产税或物业税。加快构建房地产发展新模式，改革房地产开发经营模式，适时逐步取消预售制，建立现房销售制度。

（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