

经济预测分析

第 29 期

国家信息中心

2023年07月26日

多措并举促进房地产市场回归常态

——上半年房地产形势分析和下半年展望

内容摘要：上半年房地产政策逐步宽松，市场整体走势前扬后抑，一季度延续疫情放开后的需求恢复趋势，二季度需求转弱、销售面积下滑、投资持续低位运行。随着市场持续转弱，各地将加大政策调整力度的预期有所增强，但在居民收入预期偏弱、房价下跌预期较强等因素影响下，下半年房地产市场供需端压力依然较大。在房地产市场供需关系出现深刻变化后，各地亟需稳定房地产市场信心，松绑前期过热时调控政策，降低购房成本，激发市场活力，加快完善房地产市场长效机制，促进房地产市场回归常态。

一、上半年房地产市场先扬后抑

上半年我国房地产市场走出先扬后抑的行情，在经历一季度前期积压的住房需求反弹后，二季度供需都呈现疲软之势。房地产调控政策整体虽然逐步宽松，但各地前期遏制住房需求的政策并未全部松绑，市场下行压力依然较大。

(一)房地产开发投资持续下滑。今年以来房地产投资低于预期，投资仅在2月同比降幅有所收窄，随后3到5月降幅持续扩大，房企投资信心仍然低位徘徊。根据国家统计局数据，上半年，全国房地产开发投资58550亿元，同比下降7.9%，其中住宅投资44439亿元，下降7.3%。房地产开发企业房屋施工面积791548万平方米，同比下降6.6%，其中住宅施工面积557083万平方米，下降6.9%。房屋新开工面积49880万平方米，下降24.3%，其中住宅新开工面积36340万平方米，下降24.9%。房屋竣工面积33904万平方米，增长19.0%，其中住宅竣工面积24604万平方米，增长18.5%。

(二)房地产销售面积继续回落。一季度受疫情抑制的住房需求得到释放，销售出现快速反弹，二季度在多重因素影响下住房需求出现疲软。根据国家统计局数据，上半年，商品房销售面积59515万平方米，同比下降5.3%，其中住宅销售面积下降2.8%。商品房销售额63092亿元，增长1.1%，其中住宅销售额增长3.7%。而1-5月商品房销售面积同比增速是-0.9%，销售额同比增速是8.4%。根据机构(克而瑞)数据，6月当月，全国30个重点城市新建商品住宅成交面积为1509万平方米，创5年来同期新低，环比下降9%，同比下降25%。6月末，全国商品房待售面积64159万平方米，同比增长17.0%，其中住宅待售面积增长18.0%，去库存压力进一步加大。

(三)房企到位资金仍在下行。自2022年以来，中央多次强调

有效防范化解优质头部房企风险、改善资产负债状况，释放出积极信号，尤其是信贷、债券、股权三个融资渠道“三箭齐发”改善房企资金链，为房地产业筑起护城河，在一定程度上防止了风险扩散。但是，房地产销售的低迷使得房企投入积极性不高，从上半年的数据来看，房企到位资金情况与销售指标趋势一致，自4月后连续两个月降幅扩大。上半年，房地产开发企业到位资金68797亿元，同比下降9.8%。其中，国内贷款8691亿元，下降11.1%；利用外资28亿元，下降49.1%；自筹资金20561亿元，下降23.4%；定金及预收款24275亿元，下降0.9%；个人按揭贷款12429亿元，增长2.7%。

（四）房价呈现先扬后抑。上半年房价随房地产市场交易变化而变化，呈现先扬后抑的特点，第一季度以环比上涨为主，第二季度以环比下降为主。国家统计局数据显示，2023年6月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，各线城市新建商品住宅销售价格环比持平或略降、二手住宅销售价格环比下降；各线城市新建商品住宅销售价格同比有涨有降、二手住宅销售价格同比下降。根据机构数据（纬房研究院、中国城市经济学会房地产专业委员会），近3个月（截止6月30日）一线城市房价整体下跌，房价中位数最高的上海下降了3.46%，房价中位数次高的深圳下降了0.51%，北京下降了1.62%，房价中位数最低的广州下降了2.24%。一线城市房价的下行对于整个房地产市场信心的影响值得警惕。

二、下半年房地产形势展望

下半年房地产市场的政策面会继续放松，房地产市场复苏程度与居民收入预期等要素密切相关，投资增速仍将低位，但降幅有望收窄，销售压力依然较大，行业资金状况在宽松环境下将有所好转，房价有望企稳。

（一）房地产投资降幅有望收窄。当前，房地产销售仍然持续低迷，商品房库存持续上升。同时，随着“房住不炒”深入人心，在人口增长速度不断下滑、年轻人购房理念发生变化等因素影响下，房企拿地和新开工的积极性仍然难以提高。预计 2023 年全年开发投资仍将维持负增长，但降幅有所收窄，同比下降 5%左右。

（二）房地产销售持续复苏压力依然较大。从上半年的数据来看，在 3、4 月份商品房销售额累计增速连续两个月提高后，5、6 月份又连续两个月下降，而且降幅持续扩大。6 月当月房地产销售面积下调幅度高达 13.7%，销售额下调幅度也达到了 4.5%。7 月 14 日，央行表示，考虑到我国房地产市场供求关系已经发生深刻变化，过去在市场长期过热阶段陆续出台的政策存在边际优化空间。同时央行还表示，支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。在政策大幅放松和购房成本继续降低的情况下，预计房地产销售下滑幅度有望减弱。但在失业率依然上升、收入预期未见改善的情况下，下半年即使政策有大幅放松，销售也难言会出现较大反弹，预计全年房地产市场销售同比下降 7%左右。

（三）房地产到位资金状况有望好转。为了缓解房企资金状况，7 月 10 日央行、金监局发布通知，延长“金融 16 条”适用期限，即存量贷款展期、配套融资两项支持政策的期限，由截至今年 5 月延长至明年年底。这一定程度上缓解了房企的融资端压力。随着融资端的相关政策逐步落地，下半年房地产资金到位降幅料会进一步收窄。

（四）房价有望进一步企稳。本轮房价的下调暂时未见明显减缓，7 月份仍在持续，后续随着金融和楼市政策放松力度加大，预计三季度后半段房价整体企稳的概率较大，市场整体不会出现房价的过度回调。因为在“房住不炒”的定位下，国家大力支持刚性和改善性住房需求，这类住房需求的释放是促进房价恢复平稳健康的坚实基础。但

价格企稳具有较大区域性差异，产业支撑较好、城市较为宜居、人口净流入等基本面较好的城市，市场需求充足，供需矛盾相对较弱，这类城市房价还会稳中略升。

三、房地产市场持续复苏存在的问题

当前房地产市场需求和供给整体仍然处于弱势，在去年同期基数较低的情况下还都是负增长状态。房企信心不足，投资持续下滑，居民就业和收入预期转弱，住房销售二季度转弱趋势明显。即使在这种形势下，地方政府对于松绑前期遏制需求的调控政策仍然较为谨慎。

（一）居民住房消费信心不足。央行《2023年第二季度城镇储户问卷调查报告》指出，对下季度房价预期，15.9%的居民预期“上涨”，占比较上季下降2.6个百分点；16.5%的居民预期“下降”，占比较上季上升2.1个百分点；表示“基本不变”或“看不准”的居民占比67.6%，较上季上升0.5个百分点。在此情况下，当被问及未来三个月准备增加支出的项目时，选择购房的居民占比为16.2%，较上季下降1.3个百分点。另据央行对银行家的调查显示，二季度房地产企业贷款需求比上季下降8.4个百分点至47.0%。有机构认为，在居民买房意愿和房地产企业贷款需求均有所下降的背景下，房地产市场可能会在后期迎来二次探底。

（二）社会资本和房企对行业投资信心均不足。当前房地产市场销售低迷，影响房企信心不足，无论在拿地还是在新开工面积上都继续呈现下行趋势。上半年房屋新开工面积同比下降24.3%。拿地数据统计局不再公布，但根据机构数据显示，上半年除核心城市土拍保持一定热度外，多数城市土拍未有转暖迹象。中指研究院的数据显示，1—6月，TOP100企业拿地总额5920亿元，拿地规模同比下降10.2%。另外，房企偿债压力也极大降低了再投资的能力。据中指研究院最新

数据，2023年房企到期信用债及海外债合计9579.6亿元，比上年多700亿元，房企偿债规模有增无减，三季度将再迎偿债高峰期。部分房企还债压力较大，债务违约现象或仍会出现，对债权人、投资者和购房者信心均有负面影响。被“披星戴帽”或强制退市的上市房企预计会增多，给增量资金进入市场以及投资者进入房地产板块造成一定程度的冲击。

（三）抑制房地产市场需求过热的政策亟待调整。2010年，为了遏制房地产市场过热、房价上涨过快，以住建部出台的新“国十条”为起点掀起一轮调控。2016年三季度起中央开始以“四限（限价、限购、限售、限贷）”政策为楼市调控核心，“四限”也成为了各地楼市调控的工具首选，在此之后市场转阴明显。当前我国房地产市场供求关系已经发生深刻变化，房地产过热时期的调控政策显然亟待纠正。2022年上半年“四限”调控开始出现松动，最初的城市覆盖面仅限于压力城市，随后逐渐蔓延至热点城市。2023年上半年以来，已有广州、长沙等14城放松限购，青岛、合肥等18省市放松限贷，深圳、贵阳等7城放松限价，郑州、厦门等8城放松限售。但很多地方政府拿不准政策释放后带来的影响，怕楼市反弹带来问责，更怕与国家要求的“房住不炒”定位相违背，所以有些城市在出台宽松政策后又迅速取消了放宽政策。

四、促进房地产市场回归常态的对策建议

针对当前房地产市场需求持续低迷，供给信心不足，需抓紧放开前期遏制房地产市场需求的行政性措施，以市场手段调节房地产市场，在“房住不炒”的定位下让房地产市场回归常态，抓紧完善房地产相关税收政策和保障房体系建设，促进房地产市场健康发展。

（一）积极稳定房地产市场信心。做好保交楼工作，稳定购房者的信心。积极做好烂尾楼复工续建工作，保障购房者合法权益，稳定购房者购买新房的信心。以“保交楼、稳民生”为核心，压实多方责任，建立、用好房地产稳定保障基金，支持开放性政策性银行提供“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用；积极协调推进停工项目复工，落实好对专项借款支持项目发放配套融资的政策。因城施策用足用好政策工具箱，进一步释放前期挤压的刚性购房需求和合理改善性需求，落实差异化信贷政策，推动地产销售回归正常状态。在风险可控的前提下，持续有效地满足房企合理融资需求，稳定房企信心。采用强有力的外力干预帮助行业走出短期现金流恶性循环，稳定供需双方信心，推动房地产市场回归正常轨道。

（二）松绑遏制房地产需求的相关政策。考虑除一线及强二线城市的核心区域，其它区域都不再实行“四限”政策。适当增加投亲养老、多孩家庭等特殊群体限购套数，下调落户门槛、降低非户籍居民购房社保要求等。放开首套房贷款的认定标准。除一线城市的核心区域外废除“认房又认贷”或者“认房不认贷”的规定，实行认贷不认房的原则，不再以家庭拥有的房屋数量来认定贷款标准，而是只要没有房贷，再次购房贷款都将享受首套房利率优惠，优惠幅度可以根据房屋数量来定。

（三）以降低购房成本为手段促进住房市场需求的活跃。需求端政策主要是结合利率的下降，进一步降低购房成本、降低购房门槛。对于多孩家庭下调首套及二套首付比例或利率。优化“认房又认贷”，有效降低购房者的置业成本，更好支持改善性住房需求释放。进一步降低交易税费，降低二手房交易个人所得税，鼓励市民卖小买大、卖旧买新，拉动改善型住房消费。适当降低非核心区域住房首付比例，非一线城市及强二线城市的核心区域的首套住房首付比可以不低于

20%，二套的首付比例不低于 35%，三套首付比例不低于 50%。四套及以上住房需要全款购买。

（四）需求低迷城市可考虑发放适度住房补贴刺激需求。非限购的二线需求低迷城市、三四线及以下城市，可以加大财税激励力度和精准度，针对新市民的准刚需可以通过发放购房补贴或农村地票抵扣购房款等。还可对房屋征收采取房票安置，并在房票面值基础上给予一定比例的激励补贴。支持人才和二孩以上家庭购房补贴政策。

（五）加强房地产长效机制建设。坚持“房住不炒”的定位，严格实施差别化住房税收政策，加强交易环节和持有环节相关税收征管，抑制投机投资性购房需求。对刚需和改善性需求按照家庭成员情况免征税或者实施优惠性税收，对于多套房持有者实施累进税。同时，积极加强房地产市场供给侧改革，补齐保障性住房的短板，完善住房保障体系。探索开展市场化批量收购存量住房扩大租赁住房供给。强化公租房保障力度，充分发挥公租房兜底保障作用，有效改善城市中低收入家庭群众、外来务工人员等群体住房困难问题。充分发挥市场机制的作用，引导多主体投资、多渠道供给，大幅增加与新市民、青年人需求相适应的小户型低租金的房源，有效缓解量大面广的新市民、青年人阶段性住房困难。

（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, 68558152

电子邮箱：gxfx@sic.gov.cn

邮编：100045

传真：68558210