三四线城市房地产热潮将降温

“今后城中村等棚改拆迁直接获得货币补偿将大幅减少。”李悠悠说道。他在某一地级市银行系统上班，针对近日受到高度关注的棚户区改造货币化安置政策调整的消息，他们已经连续2天都在开会了。

近日，虽然国家开发银行对相关言论给予否认，但业内人士认为，虽不能认定国开行已暂停所有支行棚改项目审批权限，但棚户区改造货币化的初衷是房地产去库存，随着房地产去库存阶段结束，货币化安置也应逐步退出。在此背景下，近一年疯狂的三四线城市房地产热潮或将有所降温。

棚改货币化安置或调整

近日，有消息称，海通证券邀请相关人士对国开行收回审批权限等棚改相关事宜解答市场疑问时表示，近两周国开行已将棚改审批权从地方支行收回。

上述相关人士介绍，棚户区改造相关政策出台的本意，原是解决去库存和民生问题，但从目前来看，因市场与预期变化，政策在执行中走样，直接房地产化从而影响房地产的价格。

上述人士表示，和很多金融机构一样，对于大部分的超额度业务审批权限，一般均为国开行总行负责，本次也是收回相关权限。但也需要认识到，棚改项目今后会受到一定的限制。

对此，6月27日，国开行发布澄清公告，国家开发银行从未授权任何人员参加海通证券电话会议并代表开发银行发表言论，有关言论不代表国家开发银行。

但相关业内人士对《经济参考报》记者透露，虽然没有直接的政策显示将大幅度限制棚改货币化安置，但从目前来看，减少货币化安置数量，降低货币化安置比例已是大势所趋。

申万宏源相关报告也显示，就销售而言，2017年棚改对于房地产投资和销售拉动已经达到最高点，2018年将边际弱化。

海通证券宏观分析师姜超表示，货币化安置导致全国地产销量“虚高”。考虑到未来两年内棚改货币化安置面积将见顶回落、缺乏产业支撑而单纯依靠政府出资实现的地产销售难以持续，他认为未来棚改货币化对地产销售的拉动将减弱。

申万宏源宏观分析师李一民表示，后续新增项目受理偏向谨慎，在本轮降准之后，PSL（抵押补充贷款，即Pledged Supplementary Lending的缩写）作为基础投放货币的作用下降，收紧PSL亦是大势所趋。在PSL明显收严后2-3个月开始，会显现出对房地产投资的压力，“未来监管趋严会大幅压缩房地产到位资金。”

李一民表示，截至目前为止，2018年1~5月累计投放PSL为4976亿元，较去年同期增长38.8%，同时，2018年上半年PSL投放已经达到了2017年全年的78%。

三四线城市房价上涨幕后推手

近日，宁悦正在考虑是否应该将去年在日照投资的房产卖掉换到青岛。

宁悦说，目前日照房价单价已超万元。“从日照这种三四线城市来看，目前高房价的风险已很明显。”

不仅是日照，今年以来，许多二三四线城市房价“轮番上涨”。国家统计局发布的70个大中城市商品住宅价格数据显示，5月份新建商品住宅价格环比上涨的城市有63个，较4月再增5个，其中，价格环比涨幅超过1%的多达21个。具体来看，三亚环比上涨2.4%，成都环比上涨2.1%，海口环比上涨2.1%，青岛环比上涨2.0%，尤其是丹东，环比上涨高达5.3%。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，最近几年楼市，特别是三四线城市，严重依赖棚改的货币化安置。

张大伟表示，货币化安置造成了大量的购房需求，而部分城市的库存不足，这些需求放大了购房紧张情绪。市场突然增加了几百万户手持现金的购房者，而大部分城市又因为信贷宽松购房者积极购房。各种政策叠加下，房地产市场持续上涨，从一线城市蔓延到二线，从二线蔓延到现在的大部分三四线城市。

从近两年看，货币化安置比例不断提高。数据显示，2013年全国棚改货币化安置率仅为7.9%、2014年为9.0%、2015年为29.9%，而到了2016年时，货币化安置比例已高达48.5%。

在此背景下，房地产去库存效果明显，日前易居房地产研究院发布的全国100个城市新建商品住宅库存数据显示，截至5月底，受监测的百城住宅库存总量为42708万平方米，环比减少1.6%，同比减少8.2%。综合历史数据，当前百城库存规模已经跌回到2012年3月的水平。

海通证券相关报告也显示，2014~2016年棚改货币化安置面积分别为0.4亿平方米、1.5亿平方米和2.5亿平方米，分别占当年住宅商品房销售面积的3.8%、13.6%和18.2%，均逐步抬升。

货币化安置比例减少是大势所趋

中国社会科学院金融所房地产研究中心主任尹中立表示，棚户区改造项目的货币化安置大大提高了居民的住房购买能力和居住水平，但也要注意到，货币化安置同时刺激了需求，给宏观经济的稳定及金融稳定带来风险隐患。

尹中立表示，棚户区改造货币化的初衷是房地产去库存。2014年前后房地产市场持续低迷，将棚改的实物安置改为货币化安置，可以起到刺激市场需求的作用。从2015年后的房地产市场表现看，无论是成交量还是成交价格，都呈现上涨的趋势，房地产市场的强势增长为宏观经济的稳定起到了重要的作用。

尹中立指出，房地产市场的特点决定了房地产去库存政策只能是短期的权宜之计，不宜长期使用。他认为，从当前的形势看，部分城市的房价涨幅过大，房地产去库存政策的负面影响开始显现，包括棚改货币化在内的房地产去库存政策应该逐步退出。

“房地产市场既有一般消费品的特点，还有资本投资品的特点。”尹中立指出，“追涨杀跌”是投资市场的波动特征，在整体金融紧缩的背景下，唯有楼市一枝独秀，进一步强化了楼市是“最好的投资渠道”的理念。

因此，尹中立认为，大比例地进行货币化安置不仅助长了居民盲目加杠杆的冲动，也刺激了房地产开发商在三四线城市盲目扩张，给宏观经济的稳定及金融稳定带来风险隐患。

“城中村等动辄上千万的补偿金不仅大幅度推高了购房资本，而且带来了不少社会问题。”有相关人士说道。

北京师范大学经济系主任罗楚亮此前在中国城市百人论坛上也表示，作为一种财产积累形式，房产与收入不平衡之间相互影响，房产价值相对于收入的贡献率快速上升，低收入人口中所占的房产价值份额在下降。

对此，张大伟认为，从目前来看，三四线库存在继续减少，在一二线进入补库存后，三四线也开启了库存短缺时代。棚改政策虽然不会一刀切，但货币化安置政策，应该是到了调整并减少的时候了。 **（据新华网）**