

“趋稳”成为楼市新常态

日前,中国社会科学院财经战略研究院发布了《中国住房市场发展月度分析报告(2019年06月)》以及《中国城市竞争力第17次报告》,对当前中国房地产市场发展运行状态进行了分析。相关数据显示,当前中国楼市整体趋稳态势更加明显,结构性分化进一步加剧。其中,一线城市房价总体平稳、准一线及二线城市房价延续上涨、三四线城市房价涨势继续下降。分析人士指出,随着“房子是用来住的,不是用来炒的”理念深入人心以及各地发展方式的转变,更加理性、更加平稳已经成为楼市新常态。

总体平稳分化加剧

最新数据显示,当前中国房地产市场依然保持了总体平稳的态势。

据国家统计局城市司高级统计师刘建伟介绍,5月份,各地继续落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制,房地产市场继续保持稳定。初步测算,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.3个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%,涨幅与上月相同;二手住宅销售价格上涨0.5%,涨幅比上月回落0.1个百分点。与此同时,35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%,涨幅略有扩大;二手住宅销售价格上涨0.6%,涨幅与上月相同。

针对不同类别城市房地产市场的分化,中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国住房市场发展月度分析报告》指出,与三四线城市相比,准一线及二线城市具备更强住房需求增长潜力;与一线城市相比,准一线及二线城市房地产市场调节手段又相对薄弱。这导致准一线及二线城市房地产市场相对易涨难跌,一旦房价回暖,房价上涨的持续时间也要长于其他城市。报告认为,与一二线城市相比,三四线城市房价持续上涨的动能不足,政府的市场调节手段也更为有限,部分三四线城市在经历了一波突击性上涨后,房价将因后续需求不足进入下跌阶段。

北京科技大学经济贸易系主任何维达在接受记者采访时表示,今年以来,中国楼市总体表现相对平稳,一方面是因为经过20多年的快速发展,不少地区的房价累计涨幅已经较高,另一方面则是因为各地在坚持严格的房地产调控政策的同时,加大了保障性住房的供给力度及长租市场的支持力度。“比如限购政策,就将购房资格与本地工作年限相挂钩,确保长期在本地工作生活的人能够优先满足自住需求。”何维达说。

坚持回归居住属性

楼市趋稳,还意味着其与实体经济的互动正在变得更加良性。《中国城市竞争力第17次报告》指出,当前,中心城区外溢给更大城市区域发展带来希望,空间扩散的城市形态正带动更大的区域走向繁荣。与此同时,报告也指出,房地产对经济增长同时存在正向的拉动效应与负向的挤出效应,当房价水平较低时,房地产对经济增长的正向拉动效应超过负向挤出效应,而当房价水平过高时,负向挤出效应将超过正向拉动效应。2018年,中国房地产对经济净贡献出现了由正转负的拐点。

前不久,中国银保监会主席郭树清在第十一届陆家嘴论坛上指出,近些年来,我国一些城市的住户部门杠杆率急速攀升,相当大比例的居民家庭负债率达到难以持续的水平。郭树清强调,房地产业过度融资,不仅挤占其他产业信贷资源,也容易助长房地产的投资投机行为,使其泡沫化问题更趋严重。

“当你买一套房子自己居住,意味着你每个月都有一笔等额的市场租金收入,同时有一笔等额的消费支出,也意味着你的住房生产出等额的增加值;如果你再买一套住房出租,同样有收入和产出;但是当你买了房子只用于投资或投机,并不出租,那就是一堆闲置的水泥、钢筋和砖头。”郭树清说。

何维达认为,房地产市场对于实体经济的拉动作用必须以发展的眼光来辩证看待。“客观上看,房地产行业上游联系着钢铁、水泥、工程机械等行业,中游涉及设计、销售、金融等产业,下游影响着家电、装饰、家具等领域,其在过去20多年里确实对经济的发展起了很大带动作用。如今,边际效果正在发生递减。因此,房地产只有坚持回归居住的属性,避免过度投机,坚持健康发展,才能继续保持对实体经济的正向拉动而不是负向挤出。”何维达说。

“一城一策”将会延续

随着楼市自身的持续走稳,市场上理性的声音也越来越多。

贝壳研究院发布《2019中国房地产半年报》显示,第二季度重点城市新增客源及带看客户量并未出现明显下滑,但这股力量尚不能支撑房价大幅向上。目前,重点城市都是改善型需求主导的市场,认房认贷的政策下,换房需求的杠杆被极大压缩,不存在大幅向上动力,“稳”是下半年的主题,也是市场的常态。“从实际情况看,政策对于市场保持高度的敏感性,哪里市场有变化,哪里就有潜在政策。在政策总体稳定的背景下,‘一城一策’也是下半年及更长时间的政策基调。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐说。

中国社科院相关学者认为,随着“一城一策”“因城施策”方略的推进,各地方政府稳定房价的主体责任进一步落实。二线城市将继一线城市之后建立更为完备的市场调控机制,严控房价或成为一种常态。预计与2019年上半年相比,下半年房地产融资将适度收紧,以避免房地产信贷过度扩张推高房价。房地产融资的适度收紧,有利于热点城市房地产市场的降温。

何维达预计,未来房地产市场在整体更加平稳、理性的同时,分化程度也将更高。“目前,一线城市人口压力较大,住房供求仍将长期维持偏紧状态;部分二线城市则因为发展速度较快而涌入更多年轻人口,进而形成楼市的增量需求。与之相比,一些三四线城市房地产市场前期上涨更多由资金推动,因此未来如果人口吸引力难以跟上,房屋难以有效出租,当地楼市也会随之低迷。”

(据人民网)