

中国房地产 研报

多地回购、团购保价等手段提振信心能否扭转预期

文/杨科伟、柏品慧

近期，地方救市政策再出新药方，苏州、济南、开封等政府回购商品房用作保租房及人才用房，贵阳则实行政府保价，保证团购房源在两年内最低价。现阶段房地产市场仍未真正见底的症结是什么？政府回购及保价能否扭转市场下行预期？

一、苏州等多城入市收购、贵阳团购保价二年最低等多手段并举以提振购房者信心

近期，地方救市政策再出新药方，体现在以下两个方面：

其一，苏州、济南、开封等政府回购商品房用作保租房或人才用房。例如苏州，9月底政府拿出约300亿元回购了40多个项目的商品房作为人才用房。又如开封，回购恒大1050套商品房作为保租房，占全年保租房任务的一半以上。

其二，贵阳实行政府保价。基于购房者担忧项目不断降价，等等可能更便宜的普遍心理，贵阳多部门推动商品房团购活动，房源保证两年内最低价。

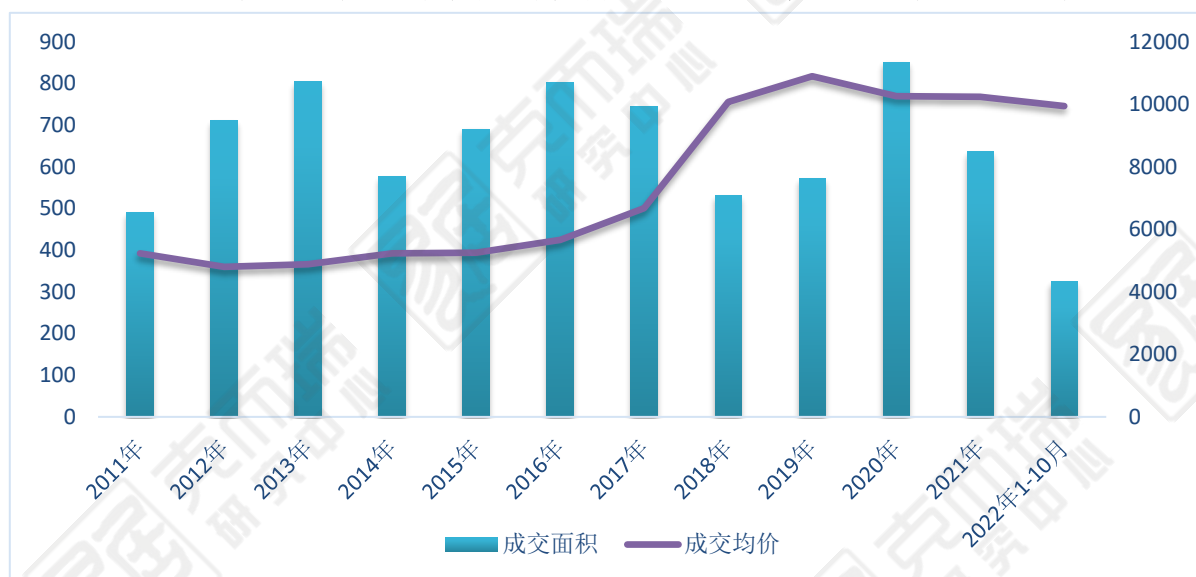
聚焦贵阳房地产市场，不难发现贵阳市场已然陷入深度调整期，体现在以下两个方面：

其一，市场下行压力不断加剧，近两年成交加速下滑。2020年，贵阳房地产市场先抑后扬，全年主城区成交面积高达852万平方米，创近年来新高，同比增长49%。2021年二季度，贵阳市场开始转冷，全年主城区成交面积跌至637万平方米，同比下降25%。2022年，贵阳市场下行压力进一步加剧，前10月主城区累计成交325万平方米，同比下降39%，整体呈加速下滑态势。

其二，房企频繁打折降价，未来房价预期转跌。受限于贵阳市场下行压力不断加剧，房企持续加大促销力度，特价房、工抵房等优惠轮番落地。但实际收效甚微，仅限于少数降价力度较大的项目成交阶段性好转，多数项目成交并未实质性改善。分区域来看，除观山湖区房价相较坚挺之外，其余区域房价预期全面转跌。而在“买涨不买跌”的心理预期下，市场观望情绪愈加浓重。

我们认为此番贵阳政府保价在一定程度上将提振市场信心，刺激购房需求集中释放，短期成交或将明显提升。但长期来看，贵阳市场真正回稳仍需较长时间周期，毕竟市场信心扭转并非易事，市场需求及购买力同样需要时间积累。

图：2011年-2022年前10月贵阳主城区商品住宅成交量价（万平方米、元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

二、因保交楼承压、房价及收入预期下滑，信心缺失制约市场复苏节奏

贵阳政策层面相较宽松，不限购，新房限售3年，但二手房不限售。2022年4月，贵阳放松限贷，首套房最低首付2成；首套贷款已结清，购买二套房执行首套房贷款政策。但利好政策落地后贵阳市场并未回稳，成交持续低位运行，房价预期转入下降通道。

而在全中国层面，贵阳楼市并非孤例，尽管地方需求端刺激性政策应出尽出，但市场仍未真正见底。尤其是弱二线及多数三四线城市，市场已然陷入成交量、价全面转跌的恶性循环。我们认为市场信心缺失成为制约市场复苏的重要因素，体现在以下三个方面：

其一，房价预期转跌。2022年7月以来，70个大中城市新房及二手房销售价格指数环比下跌城市数量持续增多。10月，共计58城新房销售价格指数环比转降，其中大连暂以1.2%环比跌幅居首；另有62城二手房销售价格指数环比转跌，其中锦州暂以1.1%环比跌幅居首。

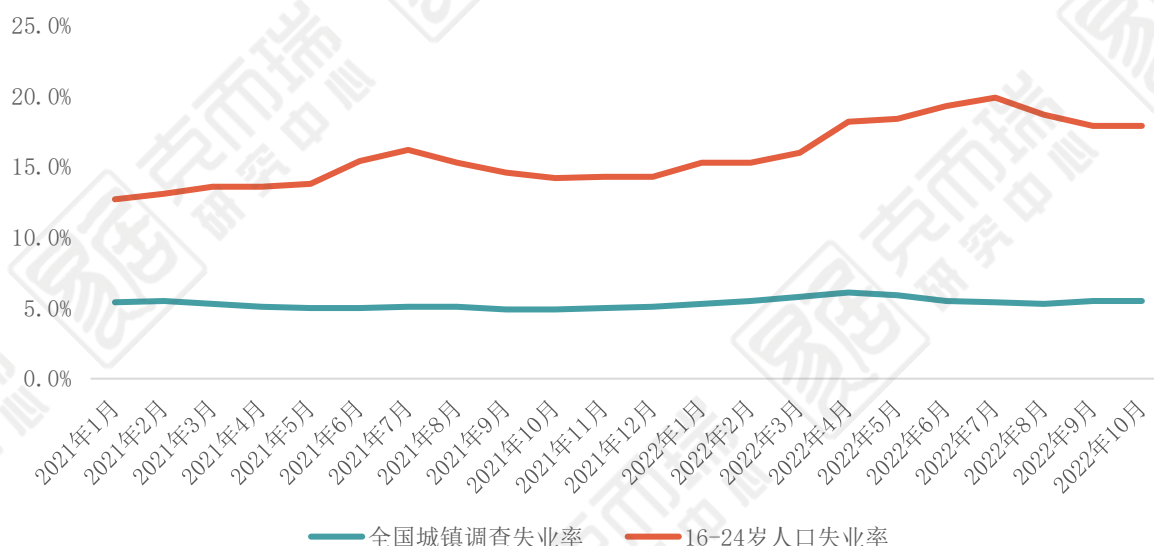
表：2022年1-10月70个大中城市新房及二手房销售价格指数环比变化

月份	新房环比下跌城市数量	环比最大跌幅城市	环比最大跌幅	二手房环比下跌城市数量	环比最大跌幅城市	环比最大跌幅
2022年1月	39	哈尔滨	-1.2%	55	牡丹江	-1.3%
2022年2月	40	北海	-2.1%	57	牡丹江	-1.5%
2022年3月	38	湛江	-0.9%	45	牡丹江	-2.1%
2022年4月	47	北海	-1.6%	50	太原	-1.6%
2022年5月	43	湛江	-1.3%	53	吉林	-1.8%
2022年6月	38	岳阳	-1.6%	48	吉林	-1.1%
2022年7月	40	北海	-1.3%	51	吉林	-0.9%
2022年8月	50	北海	-1.4%	56	宜昌	-1.3%
2022年9月	54	武汉、湛江、兰州、温州	-0.9%	61	北海、牡丹江	-1.1%
2022年10月	58	大连	-1.2%	62	锦州	-1.1%

数据来源：国家统计局

其二，居民就业及收入预期下滑。2022年以来，受国内疫情反弹等多方面因素影响，城镇居民失业率持续保持高位，尤其是16-24岁青年失业率高企。10月，全国城镇调查失业率5.5%，依旧位于年初所设定的目标区间上限，其中16-24岁青年失业率达17.9%，直观反映居民就业难度在加大，未来收入预期同样转跌。

图：2021年1月-2022年10月全国城镇调查失业率



数据来源：国家统计局

其三，受限于房企暴雷，保交楼难度持续加码。2022年以来，房企资金周转压力有增无减，企业暴雷现象时有发生，甚至不少优质民企同样陷入偿债危机。随着出险企业持续增多，实际保交楼难度持续加码，购房者普遍担忧项目交付乃至烂尾。

三、市场筑底关键在信心，预期明年上半年热点城市“保温”、多数城市低位徘徊

继金融16条之后，近期三大金融部门再次表态，支持房企合理融资需求。可以期许的是，房企整体融资环境将实质性改善，优质民企或将明显受益，短期融资“输血”将有助于帮扶优质民企恢复经营“造血”功能。预计房企供给侧改革已接近尾声，央国企、优质民企经营将逐步回归正轨，出险房企仍将有序出清。

受此影响，缺失的信心有望逐步重塑，那些尚在观望的潜在置业群体或将陆续入市，房地产交易才会逐步回归。预计到明年二季度前市场才可能有望“见底”，各线城市大概率重启轮动修复。

核心一、二线城市有望“保温”，成交或将继续走稳。尤其是杭州、成都这类强二线城市，在市场出现走弱迹象及时解绑政策，短期有助于提振市场情绪，成交有望继续走稳。

弱二线及多数三四线城市或将筑底徘徊，市场修复节奏将明显滞后于核心一、二线城市。尤其是那些人口持续净流出、居民过度加杠杆购房的弱三四线城市，市场需求及购买力还需积累，市场

真正回稳还需经历更长时间周期。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。