

# 2015年上半年 房地产行业总结与展望 政策篇

 **CRIC** 研究中心



## 控供应与提需求并举，下半年资金面不能期望过高

文/克而瑞·研究中心

2015年上半年，政策面的宽松已成常态。中央政府和地方政府频频出手调整，目前已初见成效，整体楼市企稳回升势头明显。预计下半年在楼市政策面，宽松仍是主基调。而在资金方面，降准、降息的可能性仍存在，但整体经济已有企稳回升之势，降息、降准的节奏和力度或将放缓。

### 总结

#### 一、中央：供应需求两端同时调整，助楼市平稳发展

2015年上半年，我国政策面延续了2014年的宽松基调。为了解决我国房地产行业供大于求的基本格局，中央以及地方政府分别从供应端和需求端入手进行调整。供应方面实施“有供有限”的原则，从根源解决供应过剩的问题。需求方面不仅给予购房者购房成本和购房门槛上的优惠，更在资金面给予了一定的支持，全面支持房地产行业健康稳定发展。

#### 1、优化供地及用地结构，从土地根源控制库存过高

库存高企，去化压力居高不下是房地产行业的噩梦，为了从根本上解决这一问题，国土部3月份出台了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对房地产市场的各个供应阶段进行调整，可谓煞费苦心。各个地方政府也积极响应国土部“有供有限”的指导方针。比如辽宁省发布文件要求全省根据自身土地市场和房地产市场的供求态势采取不同的政策。福建省下发通知要求各地摸清商品住房库存，进行分类调控，去化期限超24个月的，要明显减少供应商品住房用地，允许开发商进行项目住房套型结构调整或房地产项目转型。

此外，针对已经出让的土地，国土部也进行了相应的调整。比如在建的商品住宅项目可以根据市场需求调整住房户型，以及已经建成的商品住宅可以转化为棚改安置房和公共租赁住房等。目前已有部分地方政府出台文件，有计划收购商品房作为保障性住房，即保障了民生工程，又缓解了去化压力，一举两得。

#### 2、降息、降准促进经济平稳发展，房地产行业受益匪浅

今年上半年，央行针对我国商业贷款的基准利率和存款准备金进行了4次调整，其中2

次降息，2次降准，并且交替进行。从目前市场表现来看，降息、降准为房地产市场企稳回升起到了莫大的作用。经过2次降息，目前商业贷款的基准利率仅有5.65%，与2014年年底相比下降了0.5个百分点。按照商业房贷100万元，基准利率，30年等额本息还款计算，每月可少还320元。经过2次降准，银行资金量充足，“惜贷”的现象不仅消失，而且房贷利率出现了不同程度的优惠。配合“3·30新政”，各城市的首付比例也出现了不同程度的降低。可见降准、降息不仅仅拉动整体经济的发展，同时也提振了房地产市场。

### 3、降低二套房首付、营业税“5改2”等措施支持改善自住需求

国土部从供应端调整，而央行和财政部则从需求端入手，通过降低购房门槛、减轻还款压力、缩减交易税负等手段刺激需求释放，这也契合当前住房需求从首次刚需置业向首次改善和中端改善转变的实际情况，起到了事半功倍的效果。

“3·30新政”的调整力度大大超出市场预期，无论是刚需置业者，还是改善购房者，首付比例均有下调。对于使用公积金购置首套房屋者首付比例仅需2成，这对于房屋总价相对较低的三四线城市可行性很高，有效缓解三四线城市的库存压力。对于购置第二套房屋者，即使贷款未结清的情况下房首付比例仅需4成，而结清贷款仅需3成首付，这对于改善型购房者来说可谓雪中送炭。配合营业税免征年限由5年下调至2年，一来，二手房市场供应量大增，购房者的选择范围扩大，极大程度上促进二手房成交。二来，二手房交易税费大幅降低，购房成本直接下降，置换型改善自主需求平稳释放。

## 二、地方：积极落实中央政策，多措施并举“去库存”

在中央政府“支持居民自住和改善型需求”的基调下，地方政府积极响应号召，以最快的速度落实中央政策。并且根据自身情况调整楼市政策，比如降低户籍准入门槛、给予购房补贴，以及放松公积金政策，很大程度上促进楼市成交，缓解库存压力。

### 1、结合市场实际调整2015年土地供地计划

在国土部“有供有限”的指导下，部分城市根据自身土地市场及房地产市场的供求情况，纷纷调整2015年土地预计供应量。根据目前已经公布2015年国有建设用地供应计划的城市情况来看，多数城市下调了2015年的土地预计供应量，比如北京、上海、广州、哈尔滨、厦门等等。商品住宅库存量偏高的海口、无锡/哈尔滨等城市大幅下调了2015年居住性用地预计供应量。

类似福建省政府、辽宁省政府，从供应端来控制未来土地出让量和优化土地出让结构的地方政府将越来越多。尤其是去化压力过大、商品房结构性失衡的城市，促进成交只能缓解短期的去化压力。若要彻底解决库存问题，还需从供应端入手调整，这已经成为共识。

## 2、公积金调整，提升购房者支付能力，有效去库存

购房补贴、契税补贴和公积金调整因为受众面广、效果直接，在 2014 年已是地方政府提振楼市的主要手段，今年更多的城市加入调整大军，并且调整力度明显加大。尤其是公积金调整，地方政府从提高公积金贷款额度、降低公积金首付比例、取消第二次公积金贷款利率上浮规定、延长还贷年限、实行异地互认等多方面入手调整。特别是在“3·30 新政”发布之后，多数地方政府大幅度提高公积金贷款额度，保障刚需置业者能够享受到 2 成的首付比例。对于二套房首付比例，各城市松紧不一，但最低仍可达到 3 成。

随着公积金贷款发放的增多，部分城市出现公积金可贷余额紧张的情况，为了确保购房者正常的公积金贷款需求，“公转商”方案相继被不少城市采用。

## 3、货币化安置、购置商品房转安置房：扩大购房者选择范围，快速去化市场库存

楼市虽然有企稳的迹象，但库存压力仍高居不下，在降低购房者购房成本，刺激成交的同时，部分地方政府采用货币化安置和收购商品房作为保障性住房的方式快速去化市场中的存量房。比如福州市、宁波市、福建省、郑州市和杭州市相继发文，要求推进房屋征收货币化安置补偿购买存量商品房，着力打通商品房和保障性住房转换通道。一方面，被安置者的购房选择范围扩大，另一方面，市场中的存量房得以快速去化，可谓一举两得。

### 三、政策叠加推动行业触底回升，但在部分二线和三四线城市依旧“失灵”

在中央和地方政府共同控供应、促成交的努力下，整体楼市库存压力得到了缓解，一线和部分二线城市商品住宅的消化周期显著缩短。整个行业销售从 4 月份触底回升，并稳步上行。尤其是深圳、上海等城市中端改善型项目成交量大增，可见“支持改善型住房需求”已初见成效。与此同时，我们也看到政策的落地并不尽如人意。

首先，从供应端的土地源头“有供有限”是个长期过程，可能会在未来两三年才能见效，而地方土地财政压力又会让落实徒增变数。

其次，从需求端的降低二套首付比例的瓶颈仍在商业银行权衡自身经营风险和利润，大部分城市分支机构并未落地，普遍仍在执行首付 6 成和利率上浮 1.1 倍，直接制约了一、二线城市等房价相对较高的城市的改善型需求的合理释放。与之相对的则是贷款调整在三四线城市的“失灵”，由于房屋总价相对较低，购房所需的贷款额不高，加之传统文化中贷款有抵触心理，使其对贷款调整的敏感度较低。这直接导致城市成交表现分化更加明显，一线和部分二线城市楼市成交量暴涨，同时带动土地市场火热，而部分去化压力过大的二线城市和大多数三四线城市的成交量迟迟不见好转。

另外，公积金额度上调和使用门槛下降成为城市自主调整的主流手段，但拘于城市公积

金余额多少不一且多数余额不足的问题，公积金放款周期普遍偏长，使得在购房环节屡屡不被开发企业接受，并没能起到意想中的效果，购房支出成本的高低对于价格尤为敏感的刚需购房者而言息息相关。

## 展望

### 1、宽松的信贷环境仍可期，但继续加大刺激力度的可能降低

从目前各项经济指标来看，经济下行压力仍在，再次降准、降息的可能性仍存在。但值得注意的是，虽然众多指标仍在低位，但经济企稳迹象已明显。比如5月份工业增加值连续两个月加速上升，5月社会融资和信贷数据出现明显改善等等。显示着经济企稳回升势头良好。因此，虽然仍有降息、降准的空间，但降息、降准的紧迫性减缓，未来降准、降息的频率或有所放缓，力度或有所减小。

### 2、仅剩的五市限购，预计仍将继续执行

46个限购城市已有41个在2014年相继取消限购，剩余四个一线城市及三亚仍在执行。我们预计，政府干预性的限购政策短期内一线城市仍将继续执行。当前整体房地产市场企稳回升之势十分明显，尤其是一线城市，楼市上行势不可挡，高端项目更是成交火热，没有取消限购以稳定住房消费的必要。况且事实上，上海、北京也都明确表示住房限购政策不会变化，仍将继续执行严格的限购政策，因此年内一线城市的限购政策退出无望。

### 3、公积金贴息将成城市解决公积金额度不足的主流手段

今年以来，住建部要求各地落实公积金制度，降低公积金门槛，到后期的各地积极落实，纷纷降低提取门槛并上调贷款额度，但部分城市公积金额度捉襟见肘。为了缓解因公积金可贷余额不足而导致的公积金放款周期过长、开发企业响应不积极的情况，广州、杭州、镇江、丹阳等城市纷纷出台公积金贴息政策。公积金贴息就是住房公积金中心剩余额度不够用，把申请公积金贷款转为申请商业贷款，超出的利息由住房公积金中心补贴。预计将有更多的城市实行这一政策，公积金贴息转商业贷款将会成为解决各地公积金余额不足的新潮流。