

从分类供地、房住不炒、城市预警到货币预调微调，政策宽松预期到头了吗

2019 年 4 月 22 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、李思潼

在楼市局部阶段性“回暖”还是市场趋势反转的关键时期，近期一连串政策信号又给市场普遍预期——楼市调控政策松绑打上了诸多问号。中央层面，先是自然资源部强调分类供地、中央政治局会议重申房住不炒、住建部将对城市市场预警，再到 22 日中央财经委会议强调货币政策将根据经济增长和价格形势变化及时预调微调。地方层面，长沙、合肥收紧调控政策，而呼和浩特与宁波继续加大购房补贴力度，这样的有收有放并存的局面又让政策预期蒙上强烈的不确定性。这是否意味着楼市政策宽松预期到头了？第二季度的调控政策和信贷政策又将可能出现何种走向？

中央重申“房住不炒”基调不变，地方“因城施策”表现为有收有放

当前全国楼市总体保持平稳运行，市场预期趋于理性，局部市场出现升温，中央政策仍以“稳”为主。具体表现在：4 月 17 日，自然资源部下发通知，为保持土地供应节奏科学平稳有序，提出将实施因城施策差异化供地，从供应端直接为城市房地产市场平稳健康发展明确了新的评价指标。4 月 19 日，住建部提出也将按月按季对各城市房地产市场进行评估，对房价地价波动较大城市进行预警；同日的中央政治局会议也再次重申“房子是用来住的，不是用来炒的”，指出要落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。整体来看，这些动作均表明了中央层面稳地价、稳房价、稳预期的调控目标自始至终都保持不变，延续政策的稳定性和可持续性。

就地方而言，各城市调控分化，“因城施策”落地表现为有收有放。一方面，部分城市调控再加码，如 4 月 11 日合肥滨湖新区调整最高限价标准，4 月 19 日长沙停止执行对家庭第二套改善性住房的契税优惠税率。另一方面，部分城市加大购房补贴力度。如 4 月 18 日呼和浩特发布通知，普通全日制本科及以上学历的应届毕业生或三年及以内往届毕业生可半价买房；4 月 21 日宁波出台通知，高层次人才最高可获 60 万人才购房补贴。整体而言，各城政策均是围绕房住不炒的基调，从自身城市市场实际出发进行的政策微调，以期促进市场的稳定发展。

中央与地方政策看似相悖而实则统一，“一城一策”将是新常态

表面上看，上周以来出自中央各部门的相关政策都预示着楼市调控政策宽松预期将要终结，但随之而来的呼和浩特、宁波等地方刺激措施却并未被受到干预。这样看似矛盾的操作，在我们看来其实质上二者是有机统一的，在调控目的上并不相悖。

中央层面始终保持政策的稳定性和连续性，因此对市场预期的作用相对稳定。而是将楼市调控更大的

自主权赋予地方“因城施策”，各地方在制定各类政策无论是刺激的还是紧缩的，都能更紧密地结合当地市场实际情况，楼市的上行或降温更多的是受地方政策的导向影响更为显著，最终的结果和目标更是要紧贴“房住不炒”的基本原则，即鼓励合理的刚需改善等自住需求，抑制投资和投机炒作行为。故而各地方政策也就呈现出有收有放的格局，中央与地方维持楼市健康稳定发展的调控目的一致、手段也并行不悖。

正基于此，我们认为二三季度地方政策仍将持续走向分化，各地调控方式有收有放，其实质都是落实“因城施策”的地方主体责任的体现。无论政策是松是紧，严格把中央“房住不炒”的目标落到了实处，其调控目的均是各地方为了扩大自住需求，同时抑制不合理炒作行为，旨在稳定楼市稳定发展。

资金面将从一季度高点回归常态，但松紧适度的货币政策仍将支持实体经济不变

一季度货币政策整体稳中偏松，新增人民币贷款、社会融资规模增量以及 M2 广义货币增速全面超过市场预期，投放量达到历年同期新高水平。我们预计，随着一季度信贷投放高峰期过后，二、三季度各项指标将回归到正常水平，未来货币宽松的力度与信贷投放的宽松节奏会有所放缓。一方面是因为一季度本身都是年度增量资金投放高峰，未来回归常态也是必然；二则经济增长新旧动能转换成效逐渐显现，经济增速相对“乐观”，货币政策的支持力度也将会随之微调。

虽然我们认为未来货币继续大幅宽松的可能性减小，但货币的“总闸门”并不会就此关闭。虽然当前经济下行压力有所减缓，但实体经济的全面复苏甚至重新步入上升通道，仍然离不开金融货币政策的支持。正如 4 月 22 日中央财经委员会第四次会议明确要求：货币政策要松紧适度，根据经济增长和价格形势变化及时预调微调，加大对实体经济的金融支持。可见在未来较长时间，房地产市场的各方无论是购房者亦或是开发企业，都将仍受惠于松紧适度的货币政策。

综上，在基于二三季度地方政策仍将持续走向分化，各地调控方式有收有放，未来货币宽松的力度与信贷投放的宽松节奏会有所放缓的政策预期判断下，对后续市场走势,我们有以下两方面判断：其一，二季度房地产市场的“回暖”将出现波动和反复；其二，城市分化格局恐将延续更长时间周期。

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。

>>>关于克而瑞

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心，易居·克而瑞的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。