

从大连新政落地看当前楼市的主要矛盾

2015 年 5 月 7 日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research

研究员/杨科伟、马千里

5 月 5 日，大连市政府办公厅公布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，与大多数城市类似，意见涉及棚改、上调公积金额度、二套房首付四成、营业税年限“五减二”等方面，旨在支持居民自住和改善性住房需求。

先看一下大连楼市现状，与国内大多数二线城市相比，大连市房地产整体库存压力不高，当前市场去化周期在一年左右，但是行业通病——“市场结构性过剩”还是十分突出，作为市场供应主力的金州区、开发区，近一年供求比均超过 1.7 倍，供大于求现象十分严重。并且联系土地市场成交情况，近三年大连土地成交规模为商品房市场的 2.8 倍，楼市潜在供应压力亦高居全国前列。

以此来看，大连之所以这么晚才落实新政，并非是市场运行较佳，政府“不急”，究其原因还是信贷资金供给不足所致。在公积金角度，据大连市政府披露数据，2014 年公积金归集总额 97.6 亿元，提取与贷款合计使用 100.11 亿元，已经是“入不敷出”，而累计来看使用率已超过 98%，支持有心无力；在房地产信贷角度，超过 6000 万平方米的开发规模挤占了大量的房地产贷款，对于个人住房贷款额度，也难以给出更多支持。

其实联系全国来看，城市房地产信贷紧张并非个案，信贷支持力度不足已经成为制约当前楼市进一步回暖的主要矛盾。例如广州、深圳公积金新政仍未公布，这些住房公积金紧张已成常态的城市，提取公积金排队早已屡见不鲜，新政实难落地；而即便是已经执行新政的城市，多数城市也是执行不力，甚至北京、上海等一线城市也是如此，当下二套房首付四成难寻，且由于存贷利差已处低位，银行严格执行优惠利率实是无利可图，京沪大多数银行也难以给到最低的利率优惠。

故此，虽然四月大多数城市楼市已现回暖，但鉴于当前信贷资金供给的不够给力，我们对于楼市回暖的动力仍持谨慎态度，目前的新政可能不足以扭转行业发展大趋势，未来仍需要出台扶持性政策。在当前

的经济形势下，稳增长需要房地产行业更多的“出力”。据 4 月份披露的经济数据，今年一季度 GDP 增速 7%，为 2009 年一季度以来最低增速。在 4 月 30 日的中央经济工作会议中，首次将房地产作为稳增长的重要组成部分提出，也让我们对于接下来的政策利好有了更多期待。

具体来说，我们认为接下来的政策利好可能会出现在以下几个方面：

1，继续降准，今年或许还会有一到两次。目前我国存款准备金率仍处高位，央行也还有进一步调整的空间。对于当下资金面的困境，降准是最直接、有效的改善途径。房地产作为经济的重要组成部分，我们有理由相信楼市会在降准中分润利好、从中受益。

2，加快住宅银行进程，中国式“MBS”——住宅金融专项债券有望加速推进。住宅银行的作用绝不是某些报道中所说，将公积金管理中心变成专业银行这么简单。目前提出的住宅金融专项债券，目的是支持保障房建设，标的是向社会融资建设保障房，具体来说，是向银行、保险、基金发行专项债券，定向支持棚改及城市基础设施等相关工程建设，增强保障房建设的融资能力，从根源上减轻公积金中心的压力。

3，房地产税费调整。当前的严厉企业税费预征制度，是在行业暴利阶段制定的，其目的是抑制过热的投资需求。但目前房地产行业利润率已经显著回归，在行业供应结构性过剩、土地价格持续上涨、房价上行承压的情况下，房企利润空间已经大不如前。因此对于企业税费做出适当调整，譬如暂缓企业所得税、土地增值税的预征，不但有利于改善企业财务现状，平抑房价随着市场回暖而大幅上升的冲动，更有利于提振企业信心，助力行业健康持久发展。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 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。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。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。克而瑞信息集团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 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，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，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 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。