

所属行业

房地产

发布时间

2021年10月19日

行业研究**市场无法消化负效应时，政策是否需要加大干预？****核心观点：**

对于房地产行业调控政策的走向，大家的预想很多，期待也有很多，但实际的政策松绑的行动并不多。未来长期内，政策放松的期待值可能也不会太高，这就是现下的客观现实，大家都该有这种预期，即使有政策开口或者加大干预，大概率也是“两保”，一保居民合理住房需求可实现，“住有所居”有保障；二保消费者合法利益不受损，“收房”&“住房质量”有保障。

相关研究：

2021年5月地产月报 集中供地改变投资结构，警惕住宅集中供应下的去化难题【第35期】	20210606
重磅 2021年1-5月中国典型房企销售业绩TOP200研究报告【第83期】	20210531
重磅 2021年1-5月中国典型房企新增货值TOP100研究成果【第41期】	20210530
2021年4月地产月报 集中供地已至，中小房企短时获利，但长期生存难度依然偏高【第34期】	20210506

研究员

于小雨

rain_yxy (微信号)

yuxiaoyu@ehconsulting.com.cn

王玲

W18705580201 (微信号)

wangling@ehconsulting.com.cn

引言

对于房地产行业调控政策的走向，大家的预想很多，期待也有很多，但实际的政策松绑的行动并不多。未来长期内，政策放松的期待值可能也不会太高，这就是现下的客观现实，大家都该有这种预期，即使有政策开口或者加大干预，大概率也是“两保”：

一保居民合理住房需求可实现，“住有所居”有保障；

二保消费者合法利益不受损，“收房”&“住房质量”有保障。

一、 阶段性宽松不改政策从严调控的初衷

我们观察到最近的政策边际宽松主要有几类：

(1) 纾困式救助，与疫情期间的短期扶持政策异曲同工。2021年10月9日，哈尔滨出台稳楼市“十六条”，被行业称之为打响了政策放宽的第一枪，政策的主要扶持点在于放宽预售标准、放宽预售资金监管、发放购房补贴、土地出让金比例和土地款支付周期调整等，政策的核心点都只在于纾解房企困难，在当前的市场行情下，政策的出台能够一定程度上缓解企业的资金压力，但是想要彻底提振市场信心，改善市场萎靡的局面，难度很大。

(2) 改善消费者端的支付能力，房贷利率适度下调。我们通常认为影响消费者购房决策的最大因素在于限购、限贷、限售等政策，当然这毫无疑问，如果再往更细致处拆解，真正的刚需购房群体，其购房决策也会受到贷款利率的影响，这不仅仅在于房贷利率绝对值有多高，而是相较而言，既定的房贷利率下，购房者需要支付的隐性的和显性的代价有多高。从个体角度出发，房贷利率的下调能够保证部分合理购房需求的顺利实现，对于部分损伤合理购房需求的政策都应有所调整和纠正。

(3) 以城镇化为突破口，引导人口定向流动。城镇化的持续推进是各地坚持努力推进的重点工作之一，在全国范围内的人口增长减速，老龄化进程加速的背景下，抢人大战在各地/城市悄然拉开。2021年10月17日，甘肃省人民政府办公厅印发《甘肃省“十四五”就业促进规划》(以下简称《规划》)，目标到2025年，创造更多就业岗位，就业结构持续优化，努力实现更加充分更高质量就业。其中，在推进新型城镇化吸纳就业人口上，甘肃省

将推进户籍制度改革,落实城市、城镇“零门槛”落户政策。城镇化的持续推进将是长期化、常态化的工作重心,而真正阻碍城镇化有效推进的障碍之一即是各个城市的户籍制度,因为户籍制度背后所附带的资源和公共服务,所以部分城市的城镇化进程推进缓慢。如果没有有效的制度破解这一难题,那么真正实现公平有效的城镇化的难度也将不断提高。

在部分企业纾困政策出台的同时,各地查漏不缺的政策在持续升级,力度也在持续加码,不让购房者有投机的土壤,不让开发商有无约束条件。

从购房者来说,限购上,堵离婚的漏洞、部分人才政策回撤,门槛提高、增加购房条件、扩大限购区域;限贷上,提高首付比、公积金贷款限制增加、首付资金来源严监管;限售上,限售期限拉长等等。一系列政策组合堵住了消费者投机炒房的可能性,但同时也在趋严的政策出台和落实执行中对部分合理的购房需求造成了误伤。

从开发商来说,双向限制房价,既限涨,也限跌,已接连有岳阳、株洲、张家口、唐山、江阴等多座城市发布限跌令,多要求新建商品住房销售实际成交价格不得低于备案价格的85%,否则不予网签。同时也有多座城市发布二手房指导价,规范二手房交易秩序,所以政策调整的重心都在房价上,多方式、多渠道促使实现“房价稳”,但是这种机械化限制房价的动作可能也会衍生出其他问题,不能明目张胆的降价,是否会有其他隐晦的方式促销?房屋售价不能超过涨幅限制上限,是否会降低房屋建设工程质量?诸如此类的操作是否会损伤消费者的合法权益呢?

图表: 部分城市“限跌令”情况

城市	时间	政策内容
岳阳	2021.8.11	岳阳市住建局下发《关于房地产市场新建商品住房网签成交价格限制的通知》,要求4个中心城区新建商品住房销售实际成交价格不得低于备案价格的85%,否则不予网签
张家口	201.9.14	市住建局、市财政局、市自然资源和规划局、市行政审批局四部门联合印发《关于进一步加快完善房地产长效机制的通知》。将完善“稳房价”“稳地价”的房地产“双稳”工作机制。“稳房价”要严格执行商品房销售明码标价,一房一价制度,所有项目不得超出备案价格

城市	时间	政策内容
		对外销售。已取得预售许可的项目不得低于成本进行销售,新取得预售许可的项目不得低于备案价格的85%进行销售
鄂州	2021.9.30	鄂州市住房和城乡建设局发文表示,严格执行明码标价,一房一价,不得超出备案价格对外销售。若销售价格(实际成交价格)低于已备案价10%或超过已备案价10%,包括各种打折促销,均需要重新备案。
孝感	2021.10.9	孝感市住房和城乡建设局发布了《关于进一步规范新建商品住房预售(销)售价格备案工作的通知》。所有项目,不得超出备案价格对外销售,在取得商品房预售许可后,拟销售价格(实际成交价格)调整幅度超过已备案价±10%(包括各种销售打折促销),均需到孝感市住房和城乡建设局重新备案。

资料来源: 亿翰智库

所以,无论是政策的具体出台还是各个城市对于调控政策的执行来看,即使商品房市场已经出现较为冷淡的行情,政策仍没有松动的迹象,即使有,也是在不触及“房住不炒”底线之下边际性、阶段性的宽松,诸如此类的政策对于提振市场信心,阶段性纾困可以存在,但此类政策也并不能解决房企当下面临的资金困局,对于政策放松的期冀很难如愿,边际性、阶段性的宽松也并不能扭转政策从宽的初衷和定力。

二、 政策纠偏必不可少,同时仍需避免矫枉过正

10月15日,人民银行举行2021年第三季度金融统计数据新闻发布会上提到,部分金融机构对于30家试点房企“三线四档”融资管理规则存在一些误解,将要求“红档”企业有息负债余额不得新增,误解为银行不得新发放开发贷款,企业销售回款偿还贷款后,原本应该合理支持的新开工项目得不到贷款,也一定程度上造成了一些企业资金链紧绷。

针对这些情况,人民银行、银保监会已于9月底召开房地产金融工作座谈会,指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度,保持房地产信贷平稳有序投放,维护房地产市场平稳健康发展。

政策的出台和执行之间有一定的时间差存在,政策调控的最终目的是为了维护好市场的秩序,让房地产行业的发展更健康,因此在政策执行上可能会尽可能的按照最严的标准执行,以保证市场不出现问题。而这其中可能就会衍生出政策之外的问题,如房贷利率上调可能会对部分消费者的合理购房需求形成抑制;三道红线给定最后期限是2023年6月30日实现绿档,但是实际操作中,所有企业都受“三道红线”政策约束,处于“红档”的企业可能很难获得增量融资,经营情况雪上加霜,一旦出现信用事件或者风险暴雷,其影响面就不仅仅在企业本身,上下游的产业链,购房者,从业者都可能受到波及。即使分散着,单一企业的风险事件可能不会造成金融机构风险的集中爆发,其他未爆发出风险的企业也不代表着不会出现风险事件。对于政策执行中出现的背离政策出发点的政策,及时的纠偏是必然的,没有道理居民的合理住房需求无法实现的,但政策纠偏的过程中也需要把握尺度和节奏,过犹不及。

我们可以观察到,接连有城市发布购房风险提示,提示购房者在做出购房时可能遇到的风险情形,如广东、江西、舟山,这类文件之所以出现可能也在反映当前市场可能存在的问题:第一、政府层面已经察觉到可能存在的侵害消费者利益的行为,明文做出提示是否会对消费者的购房行为产生负面影响,不买方可彻底避开此类风险?第二、房地产开发企业限于资金压力和销售困难,一定的违规操作可能是一种应对式的自救;第三、市场出现乱象和房企的违规操作,无论消费者如何决策,最终其利益都有受损的可能。

纠结于谁对谁错,意义不大,现下市场出现了问题是客观事实,对政策进行适度的完善、调整可能才是当务之急。中央或地方政府出台政策以维稳更多是站在全局层面考虑,也确实将房地产市场秩序维持在稳定、良性的状态之下,但是在政策的具体推进和执行过程中衍生出问题也是常见情况,也是情理之中,及时对政策进行调整才有助于问题的解决。

三、 市场无力消化负面效应时,政策或许要加大干预

2021年第三季度金融统计数据新闻发布会也表示,无论是恒大风险事件的影响,还是美债波动,都属于负面事件出现之后市场的正常反应,待一定阶段之后,企业信用风波或风险事件的负面效应被消化之后,市场秩序将恢复到正常状态。个别企业的风险事件并不会对

整个金融体系的稳定秩序造成大的冲击。从央行的表态来看，对于企业的风险暴雷事件，中央的态度是明确的，既有暴雷事件的发生，企业前期的经营风格、战略安排都存在一定的问题，现阶段爆发出问题也是企业自身错误安排导致，企业要设法解救自身于困境之中，而不该寄托于政策的放松来救市。如果企业不能就自身于水火，那就只能承担所有后果。

出现负面事件时，市场需要一定的时间来消化其所带来的负面影响，但是这个时间需要多久呢？在消化单一事件影响时，是否会有新的问题产生？即使给予一定的时间，市场是否真的能够完全消化掉这一负面事件，倘若消化不了，又该如何作为？

对于企业不断暴雷，或者说企业的信用事件的不断出现来看，或许其金融机构相关方是分散的，即使企业出现风险事件，对于各个金融机构的冲击也难动摇其根本，但从消费者、从就业角度来说，单一企业的风险事件若不能有效解决，波及的范围和深度或难以用数字量化。无论是投资者、消费者还是相关的从业者，在目睹企业困境时，心理上和预期上都会有较为明显波动，企业的问题是否能够有效解决，切身利益的不确定性更可能加剧内心的不安。所以无论政策如何作为，救助企业或不是政策初衷和归属，但是适度的加大政策干预和指导可能是必须的，因为在三稳的目标诉求之下，相较于“稳地价、稳房价”，“稳预期”的难度或是更大的，一旦形成新的偏悲观的预期，想要再度扭转，其难度可能是攀升的。

在不触及“房住不炒”政策底线的前提下，双向发力，一则保居民合理住房需求实现，“住有所居”，二则，保居民合法权益不受损，收房及时，质量有保障。

【免责声明】

本报告是基于亿翰智库认为可靠的已公开信息进行撰写,公开信息包括但不限于公司公告、房管部门网站、互联网检索等多种途径,但亿翰智库不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因,本报告所指的内容可能会与企业实际情况有所出入,对此亿翰智库可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反应企业经营情况。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告产权为亿翰智库所有。亿翰智库以外的机构或个人转发或引用本报告的任何部分,请严格注明相关出处及来源且不得修改报告任何部分,如未经亿翰智库授权,传播时私自修改其报告数据及内容,所引起的一切后果或法律责任由传播者承担,亿翰智库对此等行为不承担任何责任,亿翰智库将保留随时追究其法律责任的权利。

【关于我们】

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判、企业研究为核心的研究机构,隶属亿翰股份,其专注于行业趋势、企业模型以及资本价值等多维度研究及应用;定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次,亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

亿翰智库二维码

