2022 展望

內地樓市怎麼看？

中央經濟工作會議

探索新模式 多措並舉促良性循環

樓市租購市場將併軌發展

2021年中央經濟工作會議提出，要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，加強預期引導，探索新的發展模式，堅持租購並舉。業內人士接受香港文匯報記者採訪時認為，會議對樓市釋放了新的信號，目前內地房地產市場面臨一些新的壓力，因此會議提到「探索新的發展模式」來解決新問題，預計租賃市場會是「新模式」中的一種，未來市場將會租購併軌發展，且隨着新政策支持，房地產市場將在理性發展的大前提下逐漸回暖，料今年樓市會經歷一個探底回升的U型走勢。

◆香港文匯報記者 孔雯瓊、帥誠 上海廣州連線報道

◆對於房地產發展，2021年中央經濟工作會議提到「探索新的發展模式」，業內人士預期租賃市場會是「新模式」中的一種。 資料圖片

專家觀點

上海中原地產首席分析師盧文曦：料政府會適當緩解房企壓力，資金緊張狀況或延續到上半年，但肯定會比目前情況有所改善。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進：估計兩會後類似救市的動作明顯會增加。上半年樓市還是降溫的態勢，但下半年會好轉，總體房地產發展會呈現U型走勢。

合富輝煌高級分析師曹紹林：去年第四季部分城市出現限購政策鬆動跡象，成為今年房地產市場迎接利好的徵兆。

合富研究院高級分析師吳智傑：接下來房企的融資環境將會有所改善，穩健經營的企業將得到更多支持。

探索新的發展模式」是個新的提法。對此，上海中原地產首席分析師盧文曦向香港文匯報記者表示，目前的調控基本是原先的一些政策工具，市場若有變化，政策相應做加減法，不過他認為「主要還是在限購限貸上做文章。但目前市場遇到了新問題，限得太緊，對市場產生很大的壓力，去年尤其明顯。」盧文曦指出，這種行政性的強制手段往往會導致意想不到的結果，「因為調控的度很難精準到『出多少力氣，降多少溫』的效果。在此背景下，很有必要探索新的發展模式。」

至於新模式到底會涉及哪些方面，易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進告訴記者，會議中提出的新發展模式確實引起廣泛關注，可以從三個角度去理解：第一是房地產市場從增量為主到增量存量並重的模式會迎來新機會；第二，是依賴於傳統房價上漲的態勢確實要轉變；第三就是房地產消費觀亦會轉變。「總體就是扭轉住房投資、炒房盈利的錯誤思想，房企和購房者等都應該積極理解這個新發展模式。」嚴躍進強調。

租賃房重要性勢將提高

在談及新模式的時候，上述兩位行業人士不約而同地提到，租賃房會被提到一個前所未有的高度。盧文曦指出，樓市的多措並舉一直被提及，預計今年起、並在一個相當長時間內，租賃房的重要性會提到相當高的高度。認為相較購買市場，租賃市場潛力很大，把租賃部分補齊，城市的發展才更具活力。「我相信今年的政策肯定會傾斜租賃，包括租賃的一些配套，比如租賃的地塊怎麼解決、租賃的房源如何解決等。」盧文曦預計，未來如果將租賃權益提升到和購房一樣，那整個樓市生態就會發生轉變，且大家的購房衝動亦會消散很多。

嚴躍進也有同樣觀點，預料「十四五」期間將購房市場和租房市場並軌發展、商品房市場和保障房市場共同發力，對於包括保障性租賃住房的發展等會形成更多的政策支持。在合富輝煌高級分析師曹紹林看來，房地產業良性循環和健康發展的關鍵在於維持好人才住房、保障性住房和商品房之間的平衡。人才住房要精準吸引專業人才，保障性住房的保有量則要匹配目標群體，同時二者又要與商品房的存量達到平衡。

房貸鬆緊料因城施策

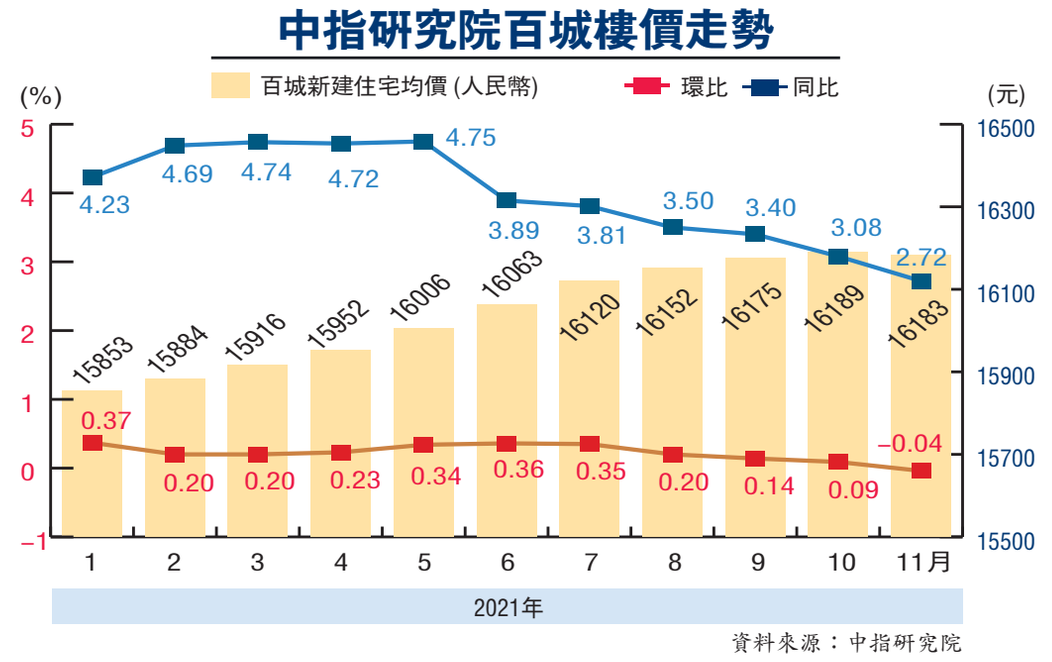
中央經濟工作會議中還提到因城施策促進房地產業良性循環和健康發展。在嚴躍進看來，落實差異化政策是基於房地產矛盾的不同，「換句話說，市場矛盾不同，政策也將不同。對於一些城市合理住房需求比較充裕，那麼從政策方面看，應該在首付比例和信貸條件等方面放鬆；而一些庫存壓力比較大的城市，就要積極創造更好的去庫存環境和政策。」另外，「過於僵硬地理解和執行相關政策，並不是因城施策的理念，最終也會損害房地產市場的良性循環和健康發展，「亦說明後續對於各地房地產市場基本面的判斷很關鍵。」

實際上「因城施策」曾在2019年的中央經濟工作會議上出現過，到了2020年的會議上出現的則是「因地制宜」。去年會議上，「因城施策」再次被提，業內普遍認為，今年地方政府會是樓市政策調整的主體。

樓市銷售保守料跌一成

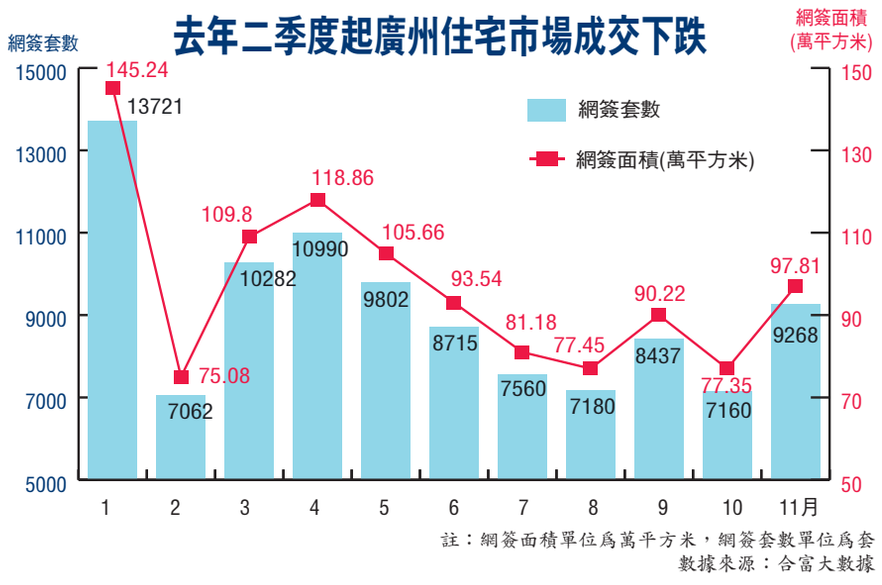
結合2021年樓市以及中央經濟工作會議內容，業內人士預計樓市今年會在逐步探底後再次回升。盧文曦表示，2021年其實房地產市場銷售情況相當火熱，但「房住不炒」的大基調始終沒變，因此預計今年全國樓市銷量相較去年會有所下降，「保守估計銷售量會減少一成或一成半，今年市場是不斷尋底築底的一個過程。預計價格也會隨着成交量下降而下降。」嚴躍進分析稱，「今年上半年樓市還是降溫的態勢，市場一下子是起不來的，但下半年會好轉」，在他看來，總體今年房地產發展是會呈現U型走勢。

中指研究院百城樓價走勢



資料來源：中指研究院

去年二季度起廣州住宅市場成交下跌



註：網簽面積單位爲萬平方米，網簽套數單位爲套
數據來源：合富大數據

各地或出台利好銷售政策

一葉知秋

去年8月以來，隨着新一輪樓市限購政策在全國陸續鋪開，房地產市場相應迎來了收縮期。廣州作為一線城市中經濟發展最具活力的城市之一，也「隨行就市」出台了一系列限購政策，從廣州去年以來的房地產市場走向，可以一瞥這一輪調控之下，內地一線城市的普遍樓市生態變化。

限購加碼 廣佛成交即縮

廣州目前的限購政策中明確，首套房貸款未結清的家庭，二套房首付將不能低於70%，且不開放三套房貸款；而人才購房政策方面，連一向以人才政策優惠力度大聞名的廣州南沙區也在該月提出了戶籍家庭2套、單身1套、非戶籍家庭和單身1套的限制要求。雖然業內人士認為，對人才購房政策的收緊，是給之前的政策「打補丁」，其用意為打擊「假人才真炒房」現象，但全面限購加上人才政策收緊的雙重打擊下，即便在一線城市中一向以房價相對理性著稱的廣州，也於去年6月之後出現了網簽成交面積逐月小幅下降趨勢。

對此，一直關注廣州樓市走向的合富研究院高級分析師吳智傑認為，目前市場周轉主要受信貸環境制約。後續信貸對購房者合理住房需求的支持力度預計會有所增加，包括房貸利率、放款時間等。在企業層面，政策強調「促進房地產業良性循環和健康發展」，意味着接下來房企的融資環境將會有所改善，穩健經營的企業將得到更多支持。

除一線城市外，部分緊鄰一線城市的二三線城市，過去依靠一線城市外溢需求紅利蓬勃發展的房地產市場，也在限購中「圖窮匕見」。

在合富輝煌高級分析師曹紹林看來，佛山能夠代表很多同類型城市，「從數據上不難看出，佛山樓市整體成交量比預期要小，往年成交面積基本保持在1,200萬平米以上，多數時候在1,300萬至1,500萬平方米的總量上下波動，而去年少於1,200萬平方米，收縮了10%左右。」成交量被腰斬的「分水嶺」出現在8月限購政策出台後。「上半年佛山成交面積650萬平米，下半年尤其是8月份之後明顯收縮。7月網簽面積115.9萬平方米，8月就銳減至62.1萬平方米。」

曹紹林分析稱，上半年銷售氛圍熱烈得益於金融政策的支撐，熱門板塊在3至5月出現了價量逐步上漲的趨勢，「調控政策出台後，與往年條款最大的不同在於更注重金融領域的調控，比如首付款金額、貸款門檻提高，導致銷售市場出現了符合貸款要求客戶減少，貸款利率走高明顯等情況。」

去年第四季起限購現鬆綁

曹紹林觀察到，去年第四季部分城市開始出現限購政策的鬆動跡象，這也將成為2022年房地產市場迎接利好的徵兆。「以佛山為例，去年12月二手房稅點從2%降到1%，加上僅為分區限購，結合近期降準降息，相信後續還會有更多城市出台利好樓市銷售的政策。」

房企料迎來寬鬆發展機會

市場普遍認同，信貸收緊是去年樓市速凍的主要原因，且資金的緊張傳導至房企亦產生不小壓力。好在分析認為今年此種情況將得到改善，政府救市亦會出現。

去年下半年起，信貸逐步收緊，不少熱點城市屢次出現排隊等待房貸現象，因流入樓市的資金被套上緊箍咒。而房企亦面臨資金緊張的局面，下半年陸續有房企出現債務危機。恒大7月開始有供應商和關聯企業發布其欠款消息，財困漸為人所知，9月份旗下恒大財富曝出兌付危機，之後發生連串的拖欠薪酬，海口、成都地塊被收回，主席許家印質押股份被砍倉等事件，公司搖搖欲墜。佳兆業也於11月曝出延期兌付理財產品，之後並發生到期債務未能兌付而產生違約事件。

憧憬金融支持力度增大

盧文曦告訴記者，「去年7、8月份是資金最緊張的時候，年末略有放鬆，目的就是不能讓市場過冷，但在這個過程中，有些房企就特別難熬過冬。」不過他判斷，政府會適當緩解企業壓力，「房企面臨的風險不宜擴大，因為這會『牽一髮動全身』，比如企業壞賬導致樓盤爛尾、人員失業、金融風險、民生問題等等。」但盧文曦同時認為，政府緩解房企壓力會在一定的範圍和尺度下，「政府可以提供一定的便利去化解風險，但絕非沒有底線，因為那樣會助長房企『躺在政策上吃飯』的風氣。」

嚴躍進也認為，政府救市確實會有，估計明年兩會後類似救市的動作明顯會增加。同時，化解房企風險的做法更在於金融模式，說明當前房地產金融放鬆的邏輯，給很多機構和企業提供了更多的金融支持和寬鬆環境，促進房企項目的去化，加快資金回籠。

盧文曦預計資金緊張狀況或延續到今年上半年，但肯定會比目前情況有所改善，「畢竟今年就會有新的信貸額度，預計今年上半年市場會有改善，對房企亦是如此。」

央行鼓勵房企間併購化解風險

近期隨着宏觀政策轉向穩增長，房地產行業政策也開始出現了邊際放鬆信號。去年11月人民幣貸款增加1.27萬億元（人民幣，下同）中，居民中長期貸款5,821億元，佔比超過45%。市場認為，居民中長貸同比多增說明按揭投放邊際放鬆，表明對房地產貸款的支持力度加大。

房企融資環境也在改善，內媒稱從金融管理部門和多家銀行了解，去年11月房地產貸款投放在10月大幅回升基礎上續保持環比、同比雙升態勢，初步預計同比多增約2,000億元。另據Wind統計，去年11月房地產企業境內債券發行金額471億元，環比增84%。

另外，央行和銀保監會近日聯合發布《關於做好重點房地產企業風險處置項目併購金融服務的通知》，鼓勵優質企業按照市場化原則加大房地產項目兼併收購，鼓勵金融機構提供兼併收購的金融服務，助力化解風險、促進行業出清。人民銀行金融市場司司長鄒瀾指出，房地產企業間的項目併購是房地產行業化解風險、實現出清最有效的市場化手段。有利於高負債企業集團資產、負債雙瘦身的同時，保護住房消費者合法權益，有利於引導市場各主體更加重視項目本身的風險評估與管理，有利於形成房地產新發展模式。