

## 2023年房地产行业怎么走？

# 多部门表态大力支持刚需购房

时隔七年，百城新房价格再现年度下跌



进入2023年，刚需和首改族购房有望迎来更多政策利好。

据央视新闻5日消息，住建部部长倪虹在谈及2023年房地产市场走向时明确：因城施策、精准施策，提振市场信心。

在商品房消费方面，倪虹表示，对于购买第一套住房的要大力支持。首付比、首套利率该降的都要降下来。对于购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持。对于购买三套以上住房的，原则上不支持，就是不给投机炒房者重新入市留有空间。

同日，人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。对新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

在广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，对于刚需、合理改善等住房需求，一直是政策支持的方向。即便是在楼市比较火热的时候，这样的基调从来没有变过。2022年中央经济工作会议在部署今年工作时，又将住房消费置于“扩内需、促消费”的重要位置，由此可见，进入2023年，房地产将在恢复和扩大消费层面发挥更加重要的作用。

“但是对于消费者而言，不管是住房需求的能力还是对住房市场的预期，现阶段都比过往任何时候都疲弱。这一背景下，迫切需要中央和地方进一步出台政策，尽快止住房价整体下跌趋势，提振市场的预期和信心。”李宇嘉称。

2022年，全年有超300省市(县)出台楼市政策超千条，主要涉及优化限购政策、降低首付比例、提高公积金贷款额

度等方面。进入11月，监管部门进一步推出了多项稳定房地产市场的措施，房企融资压力已得到缓解，但多重因素影响下，购房者预期尚未回暖。

中国人民银行近日公布的《2022年第四季度城镇储户问卷调查报告》显示，2022年四季度，有23.3%的居民认为收入“减少”，比上季增加5.2个百分点。而在问及未来三个月准备增加支出的项目时，有16.0%的被调查居民打算购房，这一比例低于第三季度的17.1%。对下季房价，14.0%的居民预期“上涨”，低于三季度调查的14.8%。

低迷预期影响之下，截至去年年底，全国商品房继续呈量价齐跌态势。根据国家统计局数据显示，2022年11月，全国商品房销售面积121250万平方米，同比下降23.3%；商品房销售额118648亿元，下

降26.6%。

从全年来看，中指研究院最新统计显示，2022年，重点100城销售面积同比降幅近四成，绝对规模降至2015年以来同期最低水平，单月已连续19个月同比下降。进入12月，受多重因素影响，重点100城成交面积同比降幅扩大至超三成。

房价方面，根据中指研究院数据，在其监测的重点100城中，新房、二手房价格年度累计均下跌，新房价格为时隔7年后的首次下跌。

李宇嘉认为，楼市需求端疲弱，也会供给端带来影响。在此背景下，无论是促进住房改善和消费，还是支持刚需和改善性需求，这些目标都很难达成，“当前，在房价下跌的城市中，很多已经下跌超过一年，有的甚至超过两年。为谨防楼市进入下跌的恶性循环，需要更多政策及时对冲。”

建立首套住房贷款利率政策动态调整机制

面对房价和销售等指标的持续回落，中央和地方正以更大力度、更精准地支持刚需和合理改善族的购房需求。

近两个月以来，楼市调控需求侧的渐进放松，开始向头部二线城市和都市圈热点城市扩展，杭州、成都、西安、厦门、南京、武汉、郑州、佛山、东莞等多个热点二三线城市相继放宽。

在降低居民购房门槛的同时，首套房购房成本也有望减轻。

1月5日，央行、银保监会联合发布通知称，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。

央行方面称，住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整，有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况，“因城施策”用足用好政策工具箱，更好地支持刚性住房需求，形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。

更早之前，在2022年9月29日，央行和银保监会已发布

《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》，明确指出符合条件的城市，在2022年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

随后，武汉、天津、温州等多个城市首套房贷利率下限降至4%以下，部分城市取消利率下限，利率执行截至2022年12月31日。

业界人士认为，此次政策的出台，意味着“阶段性调整差别化住房信贷政策”将常态化、或长效机制化地执行，也意味着部分城市的首套房贷利率有望延续此前水平或有望进一步下调。

国家统计局发布的月度70个大中城市房价指数显示，2022年11月，新建商品住房销售环、同比下跌的城市均有51个，占比超过七成。其中，符合“新房价格环比、同比连续下降3个月”的城市共计38个，这与去年9月末相比，增加了15个。

李宇嘉分析称，这38个城市中二线城市有15个，包括天津、石家庄、太原、沈阳、大连、长春、哈尔滨、福州、厦门、郑州、武汉、南宁、唐山、无锡、温州。这些城市有望“因城施策”地调整新发放的首套住房贷款利率水平。

“通过利率下调，一方面能提振购房者买房、换房的意愿，另一方面还能通过利率下行来改善预期，以对冲房价下行的压力。此外，后续对于存量房贷利率下限，也应进行合理调整。目前楼市的问题，主要是前期(2017—2021年上半年)房价涨得快，盲目买房、冲动买房的人多。那一段时间，新房交易连续数年在历史最高位徘徊，市场普遍比较乐观，房贷利率也比较高，普遍在5%以上。目前，多重因素影响下，存量房贷的压力比较大。降低存量房贷利率，既能降低月供压力，还能释放内需和消费。”李宇嘉称。

展望后市，国金证券房地产组分析师杜昊旻表示，在供给侧政策基本应出尽出的背景下，当前和未来一段时间市场的聚焦点在于需求侧宽松政策的落地，以及政策对销售实质性的提振。从政策端来看，未来高能级城市四限的适度宽松、房贷利率的持续下调、购房补贴契税减免等政策持续可期；从销售端来看，预计2021年下半年以来积极拿地的房企，在2023年能有更多优质项目推出，或将引领市场复苏。（据《第一财经》）