

楼市定调 2021： 解决好大城市住房突出问题

■中国城市报记者 张阿婧

2020年是我国“十三五”规划的收官之年,随着日前一系列顶层设计出台,也为近一段时间的房地产发展指明了方向。

“十四五”规划明确,实施城市更新行动,坚持“房住不炒”,租购并举、因城施策,促进房地产市场平稳健康发展;同时探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房,完善长租房政策,扩大保障性租赁住房供给等。

中央经济工作会议除重申“房住不炒”外,特别提出“要解决好大城市住房突出问题”。同时会议对住房租赁亦着墨颇多,提出“逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利”“土地供应要向租赁住房建设倾斜,单列租赁住房用地计划”等。

2020年是极不平凡的一年,新冠肺炎疫情突如其来,为许多经济活动按下暂停键。然而值得注意的是,据贝壳研究院最新统计显示,2020年我国房地产交易规模仍然再创新高,新建商品住宅、二手房销售金额达到22万亿元左右。

2020年各城市的楼市出现了哪些新变化?顶层设计释放了哪些新信号?大城市住房突出问题该如何解决?这些都备受关注。

22万亿元:曾按下暂停键的楼市规模再创新高

“未来,住房调控政策是稳定不变的,但住房体系的变化是巨大的,比如租购并举方面,相关的租赁、土地等举措还会不断完善。”谈到未来房地产的发展格局,国务院发展研究中心市场所房地产研究室主任邵挺这样说道。

事实上,记者注意到,自2017年以后,我国从国家层面上再没出现过“一刀切”的调控政策。

从日前出台的顶层设计来看,租购并举、因城施策,依旧将是长期以来我国房地产市场的主基调。

回顾2020年初,各地售楼处相继关闭,房企销售业绩跌落谷底,随即“速冻”了整个一季度的楼市交易。然而,出乎很多人意料的是,2020年我国房地产交易规模再创历史新高。

根据国家统计局统计数据推算,全国新建商品住宅交易规模将达到15万亿元,同比增长8%左右,成交面积增长1%

左右,价格上涨7%左右;而10年前,我国新房的交易额仅为5.2万亿元——房地产市场正以年均约1万亿元的速度快速增长。

二手房方面,根据贝壳研究院统计测算,全国二手房交易规模达到7.3万亿元,同比增长8.1%,成交量达420万套,同比小幅下滑1.3%左右,二手房成交均价达到1.8万元/平方米,同比上涨7%左右。

这意味着,2020年,我国新建商品住宅、二手房总销售规模约为22万亿元。

2020年楼市交易规模为何能再创新高?贝壳研究院高级分析师潘浩对中国城市报记者表示,这一方面是由于疫情激发消费者住房条件改善的需求,消费者更加看重房屋空间的居住品质以及社区配套设施服务能力,为此形成了巨大的改善性换房需求。

另一方面,2020年上半年全球及宏观经济受到疫情冲击,为应对冲击全球货币流动性相对充裕,进入资产价格上涨的阶段,房地产作为稳定的资产产品受到消费者青睐,房价的升温也带动土地价格上涨。

楼市南强北弱:深圳等地出现“打新热”

与此同时,由于部分城市出台新房限价政策,周边二手房价格高于一手房,形成倒挂,楼市“万人摇”“打新热”成了2020年城市新现象。

最能明显感受到这股热流的,是以深圳、上海、杭州、南京、成都等为代表的南方城市。

2020年11月,深圳网红楼盘“华润城润玺”开盘后仅13个小时,1171套房源就全部售罄,而参与摇号购房者高达9690人,售价最低的一套房源为1184万元。

动辄千万的房源却依然挡不住人们的热情,因为这在许多购房者看来“买到就是赚到”:上述楼盘开盘均价约13万元/平方米,而周边二手房挂盘价有的已达18万元/平方米,差价达到5万元/平方米。

类似的狂热也出现在上海。2020年4-5月,上海出现至少7个“日光盘”,其中最火热的是位于前滩的东方惠礼,总计411套房源认筹人数达2284,认筹率高达5倍。

除一线城市外,新一线城市也不甘示弱:959套房源,超6万人报名摇号、冻结资金至少240亿元……2020年上半年,

杭州远洋西溪公馆以“6万人摇”闻名全国;作为南京2020年首个“万人摇”,2019年底开盘的江畔都会上城,在2020年6月新推出的223套房源吸引了12815组买房人摇号,中签率仅1.7%,却半日就被一抢而空。

一二手房价“倒挂”,是这些城市楼盘火爆的主要原因。同时,作为房地产重要生产资料,土地市场在2020年也依旧火热。

中原地产研究中心的统计数据显示,截至2020年12月7日,超过30个城市卖地收入超过500亿元,其中上海、杭州、广州三城均超过2000亿元,南京等11个城市均超过1000亿元,多城卖地收入均刷新历史纪录。

2020年的整体土地市场交易规模也因此再攀新台阶。

据贝壳研究院数据,2020年全国住宅土地成交款增长25%左右,成交土地规划建筑规模预计比2019年增长9%,价格上涨15%左右。

其中,一线城市涨幅最明显。特别是广州、深圳成交面积皆较2019年同期增长一倍以上,而上海保持10%以上增速;相比之下,北京土地市场遇到“冰封”,2020年1-11月累计同比下滑11%。

与土地相似,新建住宅方面,也呈现了城市“南强北弱”特点。据中国指数研究院的统计,2020年1-11月长三角、珠三角新建住宅价格累计涨幅较2019年同期均明显扩大,其中长三角累计涨幅为近四年同期最高水平。而京津冀和山东半岛楼市虽在持续恢复,但相对缓慢。

金融红利正在消退

然而不可否认的是,金融对房地产的助推红利正在逐渐弱化,房价普涨时代一去不返。

2020年12月31日,央行、银保监会发布通知,要求建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。

制度将金融机构分为五档,规模越小,房地产贷款的比例限制越低,对大型银行相对比较宽松。其中第一档中资大型银行房地产贷款占比上限为40%、个人住房贷款占比上限为32.5%,而二至五档的占比分别为27.5%和20%、22.5%和17.5%、17.5%和12.5%、12.5%和7.5%。

“‘三道红线’是在资金需求端的管理,而此次的‘涉房贷’集中管理制度则是在资金供给端的收紧。”潘浩认为,此举则是

为了降低和防范房地产金融风险。以往“小银行”通过更灵活的个人住房贷款政策拓展该部分业务的空间将受到限制。

时间回到2020年8月,为控制房地产企业有息债务增长,监管部门设置“三道红线”的消息不胫而走。据诸葛找房数据研究中心监测显示,100家上市房企中,踩线占比高达86%。

2020年8月20日,住房和城乡建设部、中国人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会,提出“实施好房地产金融审慎管理制度”,包括碧桂园、恒大、万科、融创、中梁等12家试点房企则被曝出要求在一个半月内上交降档方案。

新规之下,开发商一方面被倒逼着降杠杆,一方面则抓紧“促回款”。

“未来将从高周转进入快周转时代。”潘浩告诉记者,从“线上售楼处”到直播卖房,2020年各大房企首次创新地推出了“全民包销”。通过这种模式,可以锁定未来约2个月的销售渠道。2020年初,各大房企约有80%的业绩都来自于自家APP。

易居研究院智库中心研究总监严跃进则认为,融资环境趋紧后,将对中型房企是一次较大考验。因为头部企业强者恒强,小型房企则长期处于融资较难的环境。

对于中型房企来说,一个显著变化就是将“冲千亿”的目标延迟了。以江苏南京起家、排名月TOP50的区域型房企弘阳地产为例,2018年上市之初,董事长曾焕沙曾定下“2020年千亿战略”;但到了2020年初,该房企的全年销售目标仅定为750亿元。

此外,中型房企此前为了冲规模,不乏高溢价拿地,这时若周转速度下降,融资成本高于房价上涨速度,则可能会导致企业毛利率和净利润率进一步下滑。

类似的利润削减趋势已有端倪。财报显示,弘阳地产2020年上半年毛利率为25.3%,而过去3年同期分别为46.0%、30.2%和29%;2020年上半年企业净利润率为9.3%,而2019年同期为18.5%。

“城市群时代”后,租赁能否加快解决大城市住房问题

接下来房企会去更“便宜”的城市抢地吗?潘浩对此表示不会,他认为未来房企还将聚焦高能级城市和核心都市圈。

一方面,一二线城市的去化周期更快。根据2017年数据,贝壳研究院做了一项测算,一、二、三、四线城市的新增用地去化时间分别为0.9年、1.5年、1.7年和2.5年。

另一方面,一二线城市的经济韧性也更强。中国指数研究院数据显示,2020年1-11月一线城市新建住宅价格累计上涨3.77%,在各梯队城市中涨幅最大,较2019年同期扩大3.43个百分点。

“未来城市发展的差距还会拉大,大城市圈会加速发展;相反,不在这个城市圈内的城市会遭遇更多挑战,也就是我们说的收缩型城市。”邵挺说道。

我国区域经济正加速步入城市群时代。“十四五”规划提到,一个以中心城市、都市圈、城市群为主体,大中小城市和小城镇协调发展的城镇体系正在稳步形成。

但不容忽视的是,恰是在这些一二线中心城市,土地价格也更贵。

邵挺对此分析,“十四五”规划把我国的空间规划分为三个部分后,新增扩张的空间已基本不大,未来大城市高地价很难避免,趋势就是城市更新,把存量资源盘活。

那么,大城市住房问题如何解决?根据顶层设计,大力发展租赁市场还将是主流思路。以苏州、北京为代表,一系列明显信号已被陆续释放。

2020年12月22日,苏州发布“租购同权”新政,宣布租房可在社区公共户落户、积分落户与南京互通等重大举措。而此前广州、无锡等城市皆在“租房落户”方面纷纷作出尝试。

2020年12月29日,北京市住建委副主任张国伟介绍,2021年计划向市场供应集租房5000套左右,重点解决新市民等群体过渡性居住需求;同时继续推进一批存量低效商业、办公、厂房等建筑改造为租赁型职工集体宿舍。

此外,北京租房补贴力度还将进一步加大,并通过北京通APP可直接在手机上实现“云领取”,该计划将于2021年试运行。

“在以租赁为重心的供给结构下,预计5年内,新房年销售额从15万亿元往下稳步回落,二手房市场交易规模保持在7万亿元之上增长。”潘浩表示,未来随着REITS、ABS等住房金融化产品加速推出,租赁市场规模也将进一步提升,促进住房健康消费。