

当前，房地产市场正出现一系列积极变化。一方面，多地首套房贷款利率、首付比例下行，市场销售降幅明显收窄；另一方面，房地产企业融资环境持续改善，房地产开发投资降幅收窄。

当日，2023齐鲁（济南）春季房地产展示交易会在济南舜耕国际会展中心开幕。百余家品牌房企携众多楼盘亮相，帮助购房者一站式看房选房买房。新华社记者 朱峥 摄

### 进一步释放需求

释放刚性和改善性住房需求，是推动房地产健康、可持续发展的关键举措。降低房贷利率以及首付比例，有利于进一步释放市场需求。

数据显示，今年3月份贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.02%，较上月微降2个基点；二套主流房贷利率平均为4.91%，与上月持平。从利率下调幅度来看，三四线城市的房贷利率同比降幅最大，首套、二套房贷利率同比降幅分别为140个基点和75个基点。

“截至2022年12月末，新发放的个人住房贷款平均利率较上年末下降约140个基点。除了个别热点城市，绝大多数城市的首付比例政策下限已经达到全国底线。”中国人民银行副行长潘功胜表示，从需求端看，因城施策实施好差别化的住房信贷政策，持续引导实际利率和首付比例下行，将更好支持刚性和改善性住房需求。

与此同时，银行放款速度也有所提升。数据显示，3月份贝壳百城银行平均放款周期为21天，较上月缩短7天。“对银行来说，住房按揭贷款依然是优质资产。”上海金融与发展实验室主任曾刚表示，一季度商业银行信贷规模较为充裕，也在一定程度上提升了放款速度。

“在一系列政策推动下，房地产市场出现了一些积极变化，主要表现在市场销售降幅明显收窄。”国家统计局国民经济综合统计司司长付凌晖说，今年前2个月，商品房销售面积同比下降3.6%，降幅收窄20.7个百分点。

### 修复供给端预期

除了需求端，供给端也出现了诸多积极变化。数据显示，前2个月房地产开发投资同比下降5.7%，降幅比2022年收窄4.3个百分点；房地产开发企业到位资金下降15.2%，降幅收窄10.7个百分点；2月份房地产开发景气指数为94.67，较1月份有所回升。

“当前，我国经济呈现企稳回升态势，预期向好，有助于房地产投资降幅收窄。”中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏说，围绕改善房地产企业融资，金融管理部门已出台多项政策措施，信贷、债券、股权融资“三箭齐发”，持续缓解房企资金压力。

去年以来，金融管理部门出台了16条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，并持续推动政策落细、落实。当前，金融管理部门正在开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，全面落实改善优质房企资产负债表计划。与此同时，缓释金融机构过度避险情绪，引导金融机构提供正常融资。数据显示，今年1月份，房地产开发贷款新增超3700亿元，同比多增2200亿元。

除了融资环境改善，房地产行业信用风险也有所收敛。“我们认为，过去房企风险蔓延趋势已经得到了遏制，房企流动性得到明显改善。”中信银行副行长胡罡说。中信银行近期发布的2022年年报显示，截至2022年12月末，该行房地产业、建筑业的资产质量继续呈现好转趋势，两个行业的不良贷款余额较上年末分别减少17.89亿元和12.51亿元。

“尽管融资环境有所改善，但房企尤其是民营房企新开工意愿仍显不足。”中国民生银行首席经济学家温彬表示，预计房地产开发投资增速在回升过程中仍有震荡可能。娄飞鹏认为，导致这一现象的主要原因是房企预期仍然不佳，因此要综合施策稳定和改善预期。

### 增信心仍是关键

今年2月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。

“目前，二手房市场回升幅度、市场热度均略高于新房市场。”温彬说，综合来看，市场回升的可持续性仍有待观察。

“二手房的不确定性较低，其需求取决于购房者预期以及刚性需求。相比之下，新房存在不确定性，此前部分住房无法按时交付影响了购房者意愿。”曾刚说。

国家统计局投资司首席统计师罗毅飞表示，要持续释放房地产市场刚性和改善性住房需求，推进“保交楼”项目建设力度，逐步提振市场信心。“去年，‘保交楼’政策对民生保障起到了重要作用。”付凌晖说。目前，监管部门已推出3500亿元保交楼专项借款，设立2000亿元保交楼贷款支持计划、1000亿元租赁住房贷款支持计划，并指导金融机构推动行业重组并购，加快风险的市场化出清。

“现在最关键的是看市场信心和需求端变化，主要是一手房销售变化。”胡罡说。

一手房销售是房企将新房直接出售给个人客户，其转暖意味着房企资金回流向好，有助于缓解房企资金压力、化解风险。“在房地产交易中，虽然各地情况有所不同，但总体来看，一手房交易量较大，其销售回暖代表着需求回升，对房地产市场走势的研判具有一定的指示意义。” 娄飞鹏说。

“央行近期实施的降准可增加中长期可贷资金，有助于增强金融机构支持房企融资的积极性，满足房企的合理融资需求。” 温彬说，降准将释放低成本资金，也有助于通过差异化贷款利率支持刚性和改善性住房需求。

“当前，还要进一步稳定居民收入增长预期。” 曾刚说，对于居民来说，房贷是长期负债，支出意愿、偿债能力取决于其稳定就业与收入增长。因此，要多渠道增加城乡居民收入，保持物价形势总体稳定。（记者 郭子源）