政策组合拳下，市场无需悲观！

——楼市纾困政策及对市场的影响

今年以来，受到国内经济压力、国际局势不稳，及疫情多发等不利因素叠加影响，楼市面临了前所未有的重挫。中央层面不断发声，刺激住房消费，并指出通过金融、住房、财税等多角度支持房地产业健康稳定发展。本报告将对今年以来各地楼市纾困政策进行梳理、总结，并通过其市场反馈，尝试挖掘其今后出台政策的可能性。

一、楼市纾困政策概览

1、5 月以后中央发声更为明确和具象化，至各地楼市松绑政策陡增

58 安居客房产研究院统计显示，**截止 5 月 31 日，今年各地共发布政策频次近 300 次， 并呈现逐月陡增趋势，尤其 5 月达 147 次，是 4 月的 2.4 倍。**

58 安居客房产研究院分析师许之静认为，今年以来宏观政策主要分三个阶段：

第一阶段为去年底至 3 月“两会”之前，针对楼市的论调依旧是强调“房住不炒”，以保民生、保稳定为目标，并指出货币政策要灵活适度，主要从缓解房企融资端开出一道口子。

第二阶段为“两会”至 4 月 29 日中央政治局会议前，在关于房地产行业的问题上，提出要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，“积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策”，并且针对需求端释放了今年不会扩大房产税试点的重磅信息，给到了金融市场、房地产市场积极信号，也让房企重拾信心。

第三阶段为 4 月 29 日中央政治局会议至今，指向性则从供给端覆盖至需求端，对此前各地出台的各种购房补贴及信贷优惠政策给与了支持，并指出要继续完善各地政策，且将“刚性”和“改善性”住房需求区分开来提出，有助于精准实施差别化信贷政策，更好地实施“因城施策”。随后，央行、银保监会、证监

会，及深交所的发声，使得5月以后的金融政策风向更为明确，包括5月份的降息、对首套房贷利率下限的调整等，都是对4月29日中央政治局会议思想统一下的政策落实和继续细化、优化。**这也是导致5月份各地更为密集地出台松绑政策的原因。**

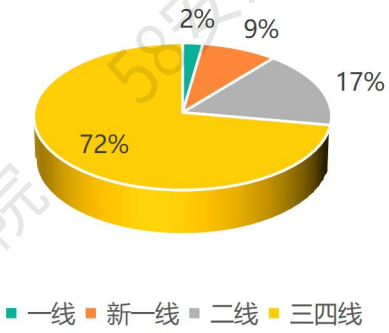
省市地方层面楼市松绑政策出台频率



2、三四线城市库存压顶，刺激楼市消费刻不容缓

58安居客房产研究院统计显示，**截止5月31日，今年出台的楼市松绑政策已经涉及183个省市地方，三四线城市占到7成以上。**

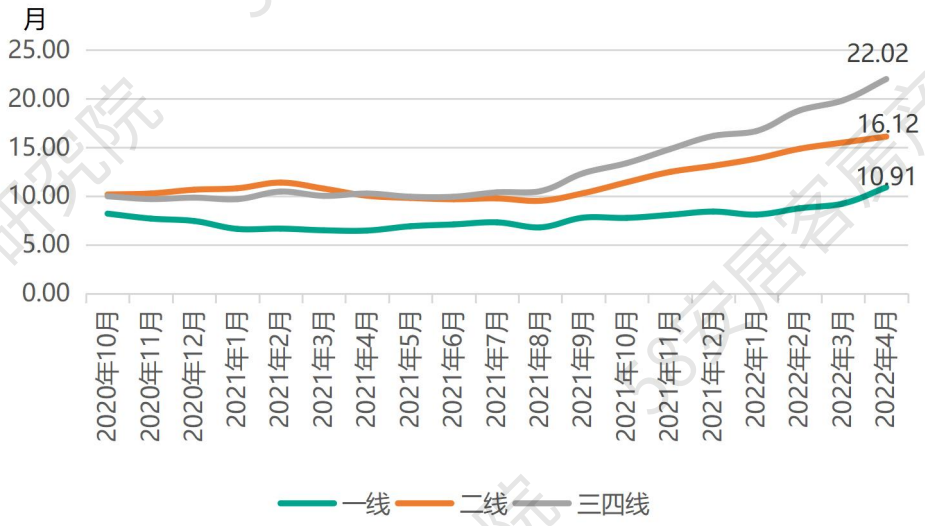
发布城市松绑政策各等级城市占比



58 安居客房产研究院分析师许之静认为，一方面是由于三四线城市本身在城市数量上就占比较高，另一方面也的确是此类城市产业能级较低，人口外流的情况下当地的楼市的支撑力量主要是本地客，因此，在市场不景气的情况下抗跌性较差，也最容易形成波动。

58 安居客房产研究院数据显示，去年四季度以来，各等级城市商品住宅存销比逐步上升，其中三四线城市上升速度最快，今年 4 月，其存销比已达 22 个月，而二线和一线城市则分别是 16 个月和 11 月。按照我们以往的经验，存销比在 8-15 个月为合理去化周期，显然，三四线城市明显超过了这个合理范围值，面临巨大的库存压力。

各等级城市商品住宅存销比



因此，去年底至今大批量的城市开始降低落户门槛，甚至实现零门槛落户，释放这类“红利”的则以三四线城市首当其中，原因就在于本地需求根本无法支

撑当地楼市容量，市场要盘活仍需要“人才”的引入。**然而，决定人口集聚的关键是区域经济规模及与其他地区的人均收入差距，即人随产业走、人往高处走。因此，58 安居客房产研究院分析师许之静认为，要留住人才绝不仅仅是降低落户门槛，给与购房优惠这么简单。**

3、政策类型丰富，信贷优惠和公积金支持占主流

从今年以来各城市发布的楼市纾困政策来看，主要可以区分为供给端和需求端两类。

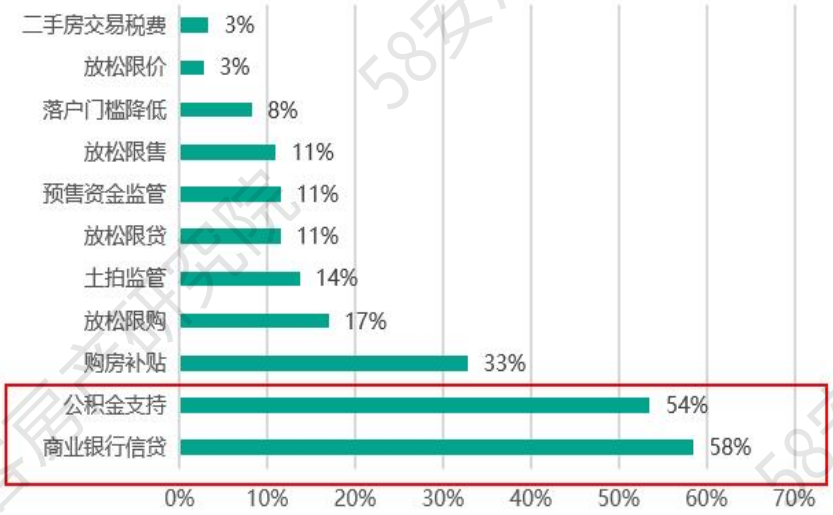
由于 4 月 29 日中央政治局会议上明确提出优化预售资金监管，同时，今年首轮土拍反应出的现象依旧是各地分化明显，流拍地块频现，央企国企托底明显。因此，**各地除了从信贷融资上对房企纾困，5 月以后，土拍监管和预售资金监管的优化成了两大重要内容。**

土拍监管优化包含土地保证金比例的降低，土地款付款方式的优化，且从土地供应的源头上进行调整，如供应总量、供应结构、供地节奏优化，个别地方还出台了根据住房库存量来调节供地供应，如湖南省对商品住房去化周期超 24 个月市县暂停新商品房土地审批，充分从房地产生态链的角度防止库存积压的现象出现。另外，预售资金监管优化更是把房企从去年过紧的预售监管模式中解脱出来，对于信用度高的房企或者绿色建筑等都可以获得宽松的监管环境。

楼市松绑政策类型概览



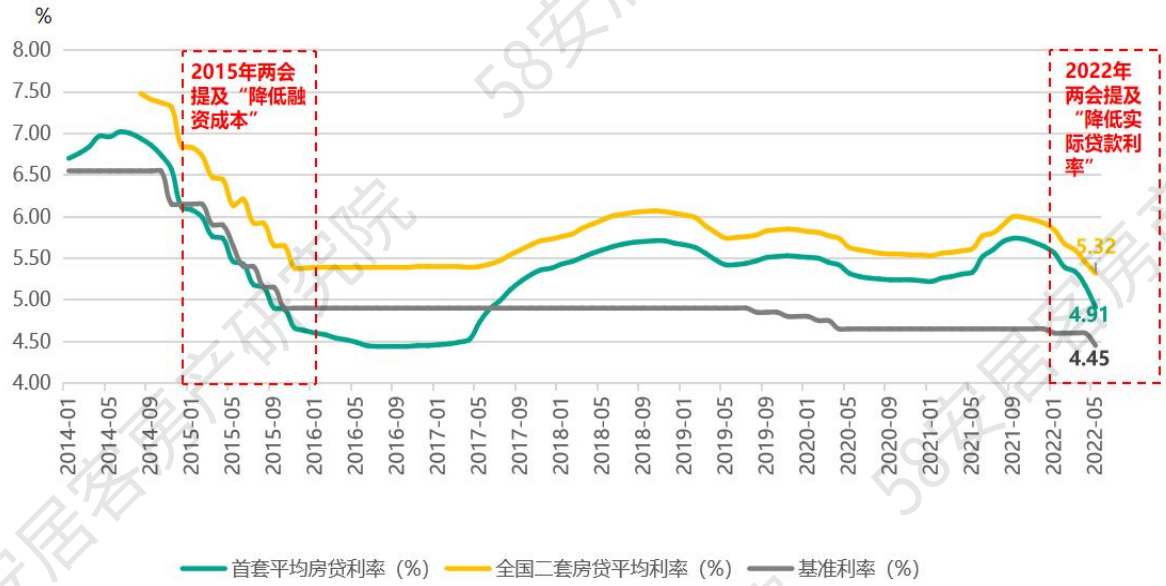
各类政策涉及城市占比



从需求端的松绑政策来看，则更为丰富，涉及公积金支持类、放松限购、限贷、限售、限价、商业银行信贷、购房补贴等。

其中，商业信贷和公积金自持两类松绑政策涉及的城市最多，均占到 50%以上。从个人住房贷款利率来看，绝大多数城市 2017 年底之后首套房的贷款利率明显高于基准利率，这也是这几年秉承着“房住不炒”的理念而执行的相关金融政策。不过随着今年两次 LPR 的降低，及 2022 年“两会”提及“降低实际贷款利率”，和 5 月 15 日央行和银保监会明确首套房贷低于 LPR20 个基点的下限，**今年以来全国房贷利率显著降低，当前全国平均首套房贷利率已跌破 5%，二套房贷利率在 5.32%。**以往一线城市以外的其他城市商业贷款利率普遍较高，较多城市都在 6%以上，以郑州为例，去年 10 月首套房主流贷款利率为 6.13%，二套为 6.37%，而当前其首套房利率则地址 4.4%，二套房利率也仅 5.2%。对市民购房每月月供的减少金额上非常可观。商业银行信贷上的大力支持有助于减少购房者的支出、降低市民购房压力，并提振其信心。

个人住房贷款首套及二套利率走势



备注：2019 年 8 月前基准利率为中长期贷款利率（5 年期以上），2019 年 8 月以后为 5 年期以上 LPR

另外，公积金支持政策运用也极为广泛，尤其是在三四线城市。58 安居客房产研究院分析师许之静认为，由于这些城市房价基数低，适当调整公积金贷款额度和首付能对缓解购房压力起到显著作用。另外，这类城市商业贷款利率普遍高于一线城市，此前较多城市都没有组合贷业务，面临公积金贷款额度不够只能选择商贷的窘境，近期来，越来越多的城市开始推广使用组合贷，充分利用公积金的低利率，和商业贷款可贷额高的优势，有效缓解市民购房压力。

除了上述提到的开创组合贷业务，及传统的提高公积金贷款额度、降低公积金贷款首付等，今年以来公积金支持楼市消费方面还有了更多的创新手法。如公积金可提可贷，可以运用公积金账户内的余额作为购房首付款的补充；还有公积金的家庭互助模式，即可使用直系亲属的公积金账户余额，购房支付首付款，也可按月从直系亲属账户提取公积金用于偿还购房贷款，类似于这样的公积金家庭互助模式已在珠海、福建莆田、四川资阳实施，预计这样的创新手法会被更多城市所运用。

随着各地加快出台稳增长政策的推出，进一步为楼市松绑，将有助于各地市场成交逐步改善。

4、政策的放松程度逐步增大，限购松绑在新一线和二线城市中普遍

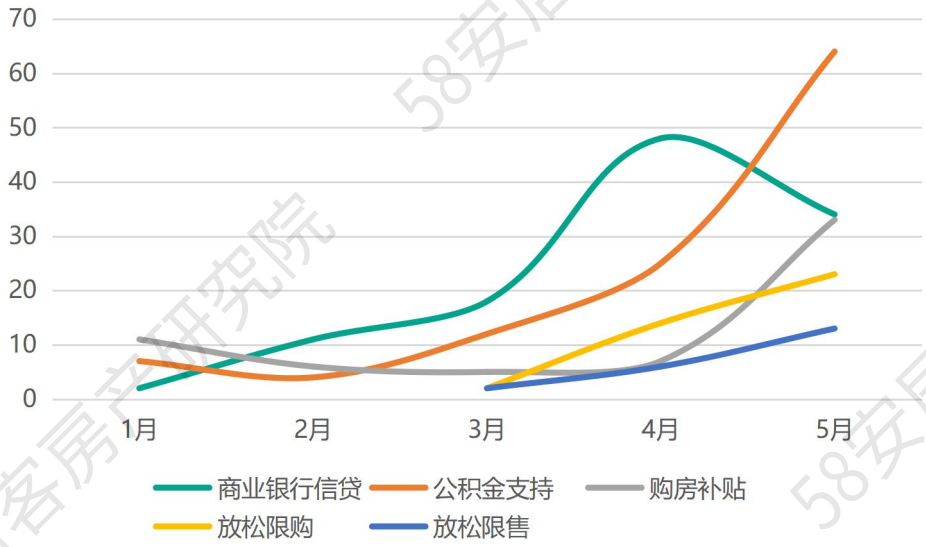
除了上述提到的公积金支持政策在各地发挥重要作用，在5月份出现发布频次明显上扬外，**放松限购、限售、购房补贴也都成上扬态势，但降利率在4月达到高峰后5月份出现下滑，58安居客房产研究院分析师许之静认为，这主要是由于5月份LPR从4.6%降至4.45%，且央行、银保监会对首套贷款利率下限调整为不低于LPR减20个基点，相当于从中央层面明确了首套房最低贷款利率可以低至4.25%，从这个层面上讲，无论各地有没有出台降利率的政策，首套房的贷款利率已有了实质性的下降。**

值得注意的是，**楼市最严厉的限购政策在近期松绑的频次也越来越多，且手段多样化，尤其是针对多孩、人才、新市民等多类特殊群体予以了“特别”照顾。**如对于多孩家庭、或者是高层次人才在限购区域在原有基础上可以多购一套住房、对非本市户籍购房的社保时间予以降低等。而进行此类操作的在二线或新一线城市中占比尤为高。**58安居客房产研究院分析师许之静认为，通过放松限购和鼓励多孩、人才政策相结合，成为政策松动的一个新方向，能促进增加人口生育规模，吸纳优秀人才，减除购房障碍，预计此类家庭后续除了在购房限制上解除一些障碍，在其他信贷政策上也会享受一定福利。**

除了上述针对特定人群外，松绑限购的另一种方式是针对特定房源，如合肥和大连对二手房放松限购，合肥指出二手房可购买三套，而大连则对二手房彻底取消限购，另外，还有针对家庭拥有房产面积合计在144平米以下的，如已达到原先限购套数的，可以再购入一套。**58安居客房产研究院分析师许之静认为，这类举措都是为了激发改善型购房者入市，让其“升级换代”以促进市场活跃。**

另外，还有对偏远区域取消或者放松限购、缩短两次购房的时间限制等等等等，松绑限购的方式“因城施策”，从各个角度切入。当然，也有城市不顾及自身实际情况，急于松绑的，如南京520取消二手房限购“一日游”后被住建部紧急叫停，说明南京若取消二手房限购可能会引起各类投机性需求突然增加，违背了政策“房住不炒”的初衷，干扰房地产市场的平稳健康发展。

重要类型松绑政策发布时间



监测 39 城涉及新房需求端政策松绑情况

落地城市	放松限购	放松限贷	放松限售	放松限价	利率下调	商业银行降首付	公积金支持	购房补贴	落户门槛降低
郑州	√	√			√		√	√	
苏州	√		√		√		√		
无锡	√				√		√	√	
杭州	√				√		√	√	
西安	√	√	√				√		
广州	√			√	√		√		
长沙	√				√				√
上海	√							√	√
沈阳	√					√	√		
重庆						√	√	√	
南京	√	√					√		
宁波		√			√		√		
武汉	√				√				
福州	√						√		
成都	√				√				
北京									
深圳									
青岛			√				√		
长春					√		√	√	
惠州	√				√	√	√	√	√
兰州	√	√	√			√	√		
济南	√					√			
厦门	√				√				√

天津					√		√	√	
东莞	√		√				√		
南宁						√	√	√	
合肥	√				√	√		√	
佛山	√					√			
常州					√		√		
贵阳		√				√			
南昌		√				√	√		
珠海	√					√	√	√	
徐州			√		√	√	√		
大连	√				√		√		√
绍兴	√		√			√	√	√	√
烟台		√			√		√		
淄博					√		√	√	√
湖州	√		√				√		√
中山	√			√	√	√	√		√

二、政策对市场的影响

1、城市特征呈现分化，但多数城市政策出台后反应迅速

经过对监测 39 城政策出台节奏和新房市场去化节奏的对比研究，58 安居客房产研究院分析师许之静认为，可将当前政策松绑效果对城市的影响分为五大类：

一是，政策出台后市场迅速回暖，此类城市占三分之二，较多的表现为政策出台后的 1-2 个月内，新房市场成交量出现上扬，但上扬幅度差距较大。从 5 月新房成交量环比角度看，上扬幅度超过 50%的就有 5 个城市，分别为沈阳、长春、惠州、佛山、南昌；上扬幅度在 30-50%的有 10 个城市，分别为重庆、青岛、济南、长沙、苏州、常州、贵阳、无锡、大连、湖州。当然还有武汉、天津、福州等 6 个城市在 3、4 月份政策松绑后市场立即出现上扬反馈，但 5 月呈现正常小幅回落波动，而此时，我们也看到了其中有部分城市在 5 月底出台力度更大的政策作为后援，以稳固市场回暖态势，如武汉、淄博、杭州。

城市特征 1：政策出台后市场迅速回暖（26 城）

城市分级	城市等级	城市	政策节奏	放松力度(0-5)	放松广度(0-5)	市场节奏	1-5月市场平均增幅
2000万以上-明星城市	新一线	武汉		5	2		-4.69%
2000万以上-明星城市	新一线	重庆		2	3		5.80%
2000万以上-潜力城市	新一线	青岛		2	2		5.52%
2000万以上-机会城市	二线	兰州		3	5		5.10%
2000万以上-机会城市	二线	济南		4	2		4.31%
2000万以上-潜力城市	新一线	天津		2	2		12.87%
2000万以上-机会城市	二线	徐州		2	3		-9.27%
1000-2000万-明星城市	新一线	长沙		3	3		8.42%
1000-2000万-明星城市	新一线	苏州		4	4		-5.10%
1000-2000万-机会城市	新一线	沈阳		4	3		-15.29%
1000-2000万-机会城市	二线	福州		3	2		-3.38%
1000-2000万-机会城市	二线	长春		2	3		-6.36%
1000-2000万-明星城市	新一线	南京		5	3		-9.66%
1000-2000万-机会城市	二线	惠州		2	5		6.28%
1000-2000万-机会城市	二线	南宁		2	3		6.71%
1000-2000万-潜力城市	新一线	佛山		4	2		0.21%
1000-2000万-潜力城市	二线	常州		2	2		-9.43%
1000-2000万-机会城市	二线	贵阳		2	2		-19.57%
1000-2000万-机会城市	二线	南昌		2	3		-2.22%
1000-2000万-机会城市	二线	烟台		2	3		-1.73%
1000-2000万-机会城市	三四线	淄博		2	4		-1.99%
1000万以下-潜力城市	二线	无锡		3	4		5.60%
1000万以下-潜力城市	新一线	杭州		3	5		4.12%
1000万以下-机会城市	二线	大连		5	4		38.59%
1000万以下-潜力城市	三四线	湖州		5	4		1.57%
1000万以下-机会城市	二线	中山		4	5		7.21%

二是，包含放松限购、限售等较大力度的松绑措施出台在 5 月中下旬，政策效果在短期内还未显现，涉及城市有 5 个，分别为成都、宁波、合肥、厦门、东莞。

城市特征 2：较大力度政策出台较晚，市场尚未反馈（5 城）

城市分级	城市等级	城市	政策节奏	放松力度(0-5)	放松广度(0-5)	市场节奏	1-5月市场平均增幅
2000万以上-明星城市	新一线	成都		5	5		-9.19%
1000-2000万-潜力城市	新一线	宁波		3	4		-10.37%
1000-2000万-明星城市	二线	合肥		4	3		-14.34%
1000万以下-机会城市	二线	厦门		4	3		-3.90%
1000万以下-明星城市	新一线	东莞		3	3		-1.66%

三是，政策松绑力度较大，但 1-2 个月内成效未见，在监测 39 城中仅发现绍兴一个城市为此类。绍兴在 2 月出台人才购房补贴政策，对于毕业生，可“零门槛”落户，在 4 月份则缩小限购范围、且放松限售，首套房首付比例也降至 2 成，无论从政策放松的力度和广度上看都较大，但绍兴 4 月、5 月新房成交量依旧连续下挫，5 月环比下滑幅度达 4 成，致使，整个 1-5 月新房成交量月均下滑幅度达 15%。

城市特征 3：政策力度大，但市场依旧大跌（1 城）

城市分级	城市等级	城市	政策节奏	放松力度(0-5)	放松广度(0-5)	市场节奏	1-5月市场平均增幅
1000万以下-机会城市	二线	绍兴		4	5		-15.34%

四是，政策效果受疫情影响未能持续，在监测 39 城中也仅郑州一个城市属于此类。其曾经在 3 月取消“认房又认贷”，支持合理住房需求，新房成交量曾一度攀升至 90 万平米，但后续受到疫情反复影响，4 月、5 月连月去化下挫。

城市特征 4：政策效果受疫情影响未持续（1 城）

城市分级	城市等级	城市	政策节奏	放松力度(0-5)	放松广度(0-5)	市场节奏	1-5月市场平均增幅
1000-2000万-明星城市	新一线	郑州		3	4		-7.12%

五是，前期未有较大力度政策出台，市场呈现波动不稳走势，为支撑市场上扬，5 月底、6 月初出台了重磅政策。属于这类的城市有三个，分别为广州、西安、珠海。如广州，在 5 月底前仅降低贷款利率及放宽了多孩的公积金贷款额度，并实施了新房动态价格指导，总体放松力度相对较小，市场呈现低位波动，但 6 月 1 日更新的限购政策规定外地人购房社保要求的 60 个月之内，允许中间断 3 个月。虽然幅度不大，但从政策渗透效应看，在 5 月就在市场上掀起波澜，当月成交环比上扬幅度达 41%。

城市特征 5：为支撑市场上扬，5 月底 6 月初重磅政策出台（3 城）

城市分级	城市等级	城市	政策节奏	放松力度(0-5)	放松广度(0-5)	市场节奏	1-5月市场平均增幅
1000-2000万-明星城市	一线	广州		1	4		7.38%
1000-2000万-潜力城市	新一线	西安		3	4		16.67%
1000万以下-机会城市	二线	珠海		4	4		1.40%

另外还有一类，便是此次受疫情影响最大的三个一线城市，北京、上海、深圳，尤其是上海，4-5 月全面停摆，楼市受挫严重，1-5 月月均降幅达 50%。但疫情过后，一线城市凭借得天独厚的魅力，库存去化也不具有压力，因此在政策放松的参与度上并不高。

城市特征 6：疫情影响，市场变化参考度不高（3 城）

城市分级	城市等级	城市	政策节奏	放松力度(0-5)	放松广度(0-5)	市场节奏	1-5月市场平均增幅
1000-2000万-明星城市	一线	北京		0	0		-5.75%
1000-2000万-潜力城市	一线	上海		1	2		-48.85%
1000万以下-明星城市	一线	深圳		0	0		-16.26%

2、各能级市场反应与政策松绑程度关联度不高，政策效果关键看第三季度

58 安居客房产研究院分析师许之静认为，当前市场情况错综复杂，影响因素多样，各能级城市的市场反应与其政策松绑程度之间，关联度不高。

整体来看，政策出台后对市场有一定影响，短期内能对新房成交量起到拉动作用，但光凭一两个月数据我们不能武断地判定，政策效果有多大的力度，关键还是得看其在第三季度是否具有持续性。

从以往的经验看，从政策出台到市场反弹，往往需要 3-6 个月的传导时间，但由于此次政策放松力度较大且几乎所有的城市在 1-5 月都有多次松绑政策出台，且部分城市出台的为一揽子政策，从放松“四限”到公积金支持，从信贷优惠到购房直接的补贴等，对楼市刺激力度有别以往，同时国家层面稳经济任务艰巨，因此，楼市反应速度相较以往更快。但各城市之间依旧会有差别，部分城市需要更长的恢复时间。

三、政策预判

经过 58 安居客房产研究院的研究，根据松绑政策出台的力度和广度，我们将监测 39 城分成四类，分别为政策放松力度强、且涉及类型广；政策放松力度弱，但涉及类型广；政策放松力度强，但涉及类型窄；政策放松力度弱、且涉及类型窄。（具体城市分布如下图）

监测 39 城楼市政策松绑分类



结合各地政策的力度和广度及其市场反馈，58 安居客房产研究院分析师许之静对监测 39 城的政策松绑预判如下：**有 72%的城市在第三季度不会继续大幅松绑，而剩余城市则由于政策出台晚或疫情等原因导致市场波动，还需要待疫情等干扰因素过后，让政策持续发酵 1 个月左右，看市场的发展情况再判定是否在三季度会对松绑政策加码。**（具体城市分布如下图）

政策预判	涉及城市
第三季度不会大幅松绑	武汉、重庆、青岛、兰州、济南、天津、徐州、广州、长沙、苏州、沈阳、福州、长春、南京、惠州、西安、佛山、常州、南昌、无锡、杭州、珠海、大连、中山、北京、上海、深圳
待政策持续发酵，如三季度效果不理性，则松绑政策会继续加码	成都、宁波、合肥、贵阳、烟台、淄博、厦门、东莞、绍兴、湖州、郑州

58 安居客房产研究院分析师许之静认为，此前一揽子政策已经形成了叠加效应，5 月，39 城中有 25 个城市新房成交量环比上扬，说明整体市场向好，且当前处于政策观察期，大规模的政策加码不太可能出现。当前，需要关注的是，那些表现较好的城市，松绑对市场的影响效应能否持续，尤其是一些经济能级较差的非热点城市。

下一步，对于房企供给端的包括融资、拿地、预售资金监管方面的优化空间还比较大。需求端方面，存量房规模较大的城市，预计会研究出台一二手联动的举措，平衡新房市场的压力；对于限购等行政性手段，热点城市全面取消的可能性为零，但会在对于高层次人才、多孩等特定人群、偏远郊区等特定区域、大户型等特定房源上作差别化管理；房贷利率的下调幅度依旧具有空间，尤其是国家提出首套房贷款利率可 LPR 基础上下降 20 个基点的下限后。

从刚刚发布的 5 月全国房地产开发投资数据上看，单月各指标出现环比拉升的喜人现象，总体上看，房地产业底部反弹的基础正不断成熟，政策组合拳下，政策组合拳下，市场无需悲观！