

当前浙江房地产形势的几点想法

杨博野

未来浙江房地产需求将适度收缩，但商品房供给会有所加快，全省商品房成交量将有可能触底甚至缓慢回升，房价涨幅会逐渐放缓，地价上涨也将更趋理性

总体形势

房子是卖得多了还是少了？房地产销售整体下行。从历史数据来看，浙江的房地产市场走势呈现两个规律性特点，一是年初的房地产增速基本上预示了全年的方向^①，二是年初的房地产增速基本上是全年的极值点^②。而今年年初的负增长预示着时隔 5 年后，浙江房地产全年的销量将可能再次迎来负增长。2019 年 2 月，全省房地产销售面积和销售额累计同比增速分别为-15.3%和-18.4%。1-8 月，全省房地产销售面积和销售额分别负增长 7.0%和 4.5%。

房价是涨了还是跌了？全省房价总体处于历史高位。虽然今年房地产销售迎来负增长，房价却没有下滑的迹象。今年 1-8 月，杭州、宁波、温州、金华^③新建商品住宅价格同比增速分别为 8.2%、7.3%、2.5%和 6.3%。杭州、宁波、金华三市的新建商品住宅和二手住宅价格指数均达到历史最高点。但据企业反映，如果没有限价政策，预计房价和地价远不止目前涨幅。

“面粉”是更贵了还是便宜了？土地价格上涨过快。从企业直接反映看，上半年信托融资相对宽松，同区位地价以及地价占房价比例均呈现“不断提高”的现象。从间接数据分析来看，2019 年上半年，全省商品住宅土地出让均价为 13466 元/平方米，高于 2018 年下半年 30%；其中杭州市土地平均成交溢价率^④为 22.2%，高于 2018 年下半年 14.7 个百分点。另外，资金成本相对较低的央企和外来头部房企也开始向杭州以外的省内其他城市拓展业务。据温州市有关部门反映，2018 年每块地平均竞标企业为 3 家，平均溢价率 4%；而 2019 年上半年平均竞标企业达到 7 家，其中 3/4 是新进的央企和外来头部企业，溢价率高达 21%。

本轮房地产周期要结束了吗？仍没有明显的结束迹象。自 2006 年以来，浙江房地产共经历了三个完整周期，时长分别为 2 年 8 个月（2006 年 2 月至 2008 年 10 月）、3 年 4 个月（2008 年 10 月至 2012 年 2 月）、2 年（2012 年 2 月至 2014 年 2 月），平均周期为 32 个月。浙江本轮房地产周期相对较长，已经持续 5 年 6 个月了，且仍没有明显的结束迹象。

四点疑问

通过加大供地力度能稳房价吗？据企业反映，今年同区位地价以及地价占房价比例继续呈现“不断提高”的现象，上涨的地价需要通过后期房价来消化。但在房价限价政策的叠加效应下，只要地价和地价占总成本比例没有下降，加大供地不会驱使房地产商主动降价，最终只能通过土地流拍的方式迫使地价硬着陆。另外，今年新出的“限房价、竞地价”等调控措施，将驱使房地产企业无限逼近建安成本和房屋质量下限，而不是顺应消费升级趋势提升商品房的供给水平。

强制实施精装修交付市场受欢迎吗？杭州、宁波、温州等市中心城区在 2018 年起，陆续强制实施住宅全装修交付，但政策实施效果与文件的初衷及购房者的需求有所出入。有的企业反映，当地习俗喜欢自己

装修，而且是豪装，精装修的新房买来之后会全部拆掉重装；有的企业反映，浙江沿海城市湿度较大，新房精装修后如果没有及时卖掉或入住，装修折旧和损耗较快，导致材料浪费和二次装修；有的企业反映，开发商只能通过与购房者签订毛坯补充协议或住宅简装的方式，最大可能规避全装修强制要求；有部门反映，精装修成为限价政策下企业挖掘利润的温床，且很多装修隐蔽工程监督成本高，按照 2-3 年的建房周期计算，预计明后年将迎来精装修质量投诉的高峰。

市场更加青睐大户型还是小户型？小户型住宅是首置首改等刚需的首选，也是避险投资型需求的首选。2015 年 3 月，国土部和住建部发布楼市新政，开发商只要在不改变用地性质和容积率等条件，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，结束了执行八年之久的 90/70 政策，小户型占比逐渐减少。然而，随着杭州、宁波等地外来人口不断流入，小户型的首置需求不断增加，小户型从原来的供大于求变成了供不应求。因此，每次刚需小户型都要摇号，中签率还很低。截至 2019 年 8 月，无论是新房还是二手房，无论是杭州、宁波、温州、金华，90 方以下的小户型住宅价格同比增速和累计增幅均高于 90-144 方的中户型以及 144 方以上的大户型，但开发商更加青睐大户型产品。因为同样的容积率，面积越大，大梁、隔墙等建筑工程都能相应的减少，成本更低，且同样的销售额目标，大户型销售和回款更快。2019 年上半年，全省 140 方以上商品房销售面积和销售额分别为 90 方以下商品房的 1.5 倍和 2.2 倍。

政府土地投放与市场稳房价需求匹配吗？设区市政府在制定下一年度土地供应计划时，主要根据所辖区政府可出让土地数量、融资需求（包含项目投资和债务支出需求）以及房地产调控要求三个因素，但有时候三者会出现矛盾。调研时有企业反映，有的地区公共配套设施较差，购房需求相对不足，但政府又急需资金加快配套设施建设，只能加快供地回笼资金，导致在市场购房需求不足时仍大量供地；有的地区库存周期已经很紧，急需要投放新的地块，但由于之前供地较快或被其他融资需求更加迫切的地区挤占供地计划，将会导致本地区的出让土地数量反而不足。

走势判断

随着房地产调控政策持续全面趋严，预计未来浙江房地产需求将适度收缩，但商品房供给会有所加快，全省商品房成交量将有可能触底甚至缓慢回升，房价涨幅会逐渐放缓，地价上涨也将更趋理性。

（一）从政策端分析，房地产调控政策持续全面趋严

7 月 30 日，中央政治局会议明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，表明未来相当一段时间内房地产调控将绝不放松。

（二）从需求端分析，居住型需求将逐渐收缩，投资型需求将随着调控持续深化而开始降温

从居住型需求来看，除了杭甬嘉等城市的主城区以外，预计短期内其他地区居住需求将有所收缩。居住需求包括首置、改善和安置需求。其中，首置需求和改善需求囿于当前房价和房贷政策，购买能力逐渐乏力；安置需求则随着棚改计划的收官和前期实物安置的交房而明显收缩（2019 年全省计划新开棚户区改造安置住房（含货币化安置）18.3 万套，同比减少 55%）。同时，政府需要大量资金回购实物安置房，资金压力需引起重视。近日中央正在启动实施城镇老旧小区改造，其政策波及效应有待观察。

从投资型需求看，受到本轮政府调控定力和调控效果影响，投资型需求预计将逐渐收缩。根据以往房价涨幅，商品房一直具有很强的保值增值预期，但随着本轮房地产调控政策全面趋严，房价涨幅预计将低于部分其他投资产品的收益率，投资性需求将有所降温。

（三）从供给端分析，商品房供给将有所加快，房企拿地更加谨慎

从短期看，受资金链压力影响，开发商的商品房供给将有所加快。随着房地产融资政策全面收紧，叠加房地产购买需求和销量收缩，预计房企资金链将更趋紧张。房企一方面将“抢收”市场具有购买意愿和购买力的剩余客户，另一方面将加快施工和竣工速度，不断提高回款速度。今年 1-8 月全省房屋施工面积和竣工面积同比增速分别高于去年同期 9.6 和 22.6 个百分点，成为支撑浙江房地产投资增长的主力。

从中长期看，目前浙江商品住宅广义库存和待开发土地面积相对较高，房企拿地将更加理性。根据国家住宅用地供应“五类”调控目标的要求^⑤，按狭义库存口径，截至 2019 年 7 月，全省新建商品住宅可售面积为 5508 万平方米，消化周期为 8.8 个月，下一步应该要增加供地。但若按广义库存口径（根据 2000 年以来全省住宅新开工面积与销售面积的差值测算），全省目前共有 1.4 亿平方米的住宅库存，且未包括待开发土地的规划建筑面积，消化周期约为 22.5 个月。广义库存相对较高叠加信托等房地产前端融资渠道明显收紧、地价占房价比例处于历史高位等内外部因素，房企拿地将更加谨慎，预计房地产新开工面积和库存也将逐渐回落。

①自 2008 年以来，除了 2010 年房地产销售累计同比增速在年中由正转负，其余 10 年，年初的房地产销售累计同比增速均与全年各月保持一致方向。

②自 2008 年以来，除了 2014 年 2 月，房地产销售增速位居全年第六，其余 10 年，年初的房地产销售增速要么最高，要么最低。

③杭州、宁波、温州、金华四市集聚了全省 60.4%的房地产销售额和 57.3%的常住人口。

④平均溢价率 = S 当月溢价率 * 当月成交土地占地面积占比。

⑤根据国家住宅用地供应“五类”调控目标的要求，消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地。