

内部交流

房地产舆情简报

【总第 42 期】

中国房地产业协会

2022 年 5 月 16 日

目 录

声 音

中央政治局会议：支持各地从当地实际出发完善房地产政策，

优化商品房预售资金监管

多部门部署落实中央政治局会议精神

央行、银保监会：调整差别化住房信贷政策

观 点

梁涛：房地产信贷投放总体稳定，风险整体可控

杨伟民：房地产是 GDP5.5% 增长的关键因素之一

连平：恢复房地产投资增长的瓶颈在于房企融资

倪鹏飞：房地产行业的市场潜力依然存在

尹中立：稳定房地产市场应着力解决房企流动性问题

丁祖昱：目前最大的问题是行业信心问题

中金：全年商品房销售面积降幅可能仍然较大

CF40：构建房地产新模式需妥善化解两大突出矛盾

数据

百强房企 4 月销售金额同比下降近六成

一季度 45 家 A 股房企亏损

2021 年浙江省净增人口第一，北上广新增人口总和 7.7 万

超八成青年在 5 年内有购房计划

热点

首轮土拍热度延续低位，区域分化明显

多地出台优化商品房预售资金监管政策

政策

北京发布保障性租赁住房建设导则

长沙发布试点方案，存量房供作租赁房后将不纳入家庭住房套数

超百城优化调整限购限售首付政策

声音 | 中央政治局会议：支持各地从当地实际出发完善房地产政策，优化商品房预售资金监管

4月29日，中共中央政治局会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。（新华网）

多部门部署落实中央政治局会议精神

4月29日，人民银行召开专题会议，要求要执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。（中国人民银行网站）

5月4日，证监会召开专题会议，明确要积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施REITs试点范围。（中国证券监督管理委员会网站）

5月4日，银保监会召开专题会议时强调，要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房

需求，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。（[中国银行保险监督管理委员会网站](#)）

5月4日，深交所发布《关于支持实体经济若干措施的通知》，明确表示支持房地产企业合理融资需求，支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展。（[深圳证券交易所网站](#)）

5月5日，上交所召开专题会议时明确，要服务好民营房地产企业的合理融资需求，推动扩大基础设施REITs试点范围。（[上海证券交易所网站](#)）

5月9日，中国人民银行发布《2022年第一季度中国货币政策执行报告》，明确要坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持力度。（[中国人民银行网站](#)）

央行、银保监会：调整差别化住房信贷政策

5月15日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布的《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》明确，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减20个基点。（中国人民银行网站）

观点 | 梁涛：房地产信贷投放总体稳定，风险整体可控

中国银保监会副主席梁涛在接受采访时表示，房企开发贷款连续3个月环比正增长，有效满足了房地产合理融资需求。房地产贷款不良率明显低于全部贷款，风险整体可控。（经济日报）

杨伟民：房地产是GDP5.5%增长的关键因素之一

全国政协经济委员会副主任杨伟民在接受访谈时表示，要高度关注房地产行业的发展，按照中央关于建立多主体供给、多渠道保障、租售并举的住房制度的要求，找寻行业未来的发展路径。房地产占我国GDP的6.8%，建筑业占GDP的7%，合计占GDP的14%，如果这两个行业负增长，就需要其他行业以更快的增长去弥补其带来的缺口。所以今年能否实

现 GDP5.5%左右的增长目标，一定程度上要看房地产和建筑业情况能否好转。（腾讯新闻）

连平：恢复房地产投资增长的瓶颈在于房企融资

交通银行首席经济学家连平撰文表示，当前，恢复房地产投资增长的瓶颈在于房企融资，应尽快调整相关政策改善融资环境，具体的建议有：一是阶段性放宽三道红线监管与贷款集中度管理要求；二是政策支持加快销售回款，提升房企融资能力；三是保障按揭贷款稳定增长，释放合理的购房需求；四是放宽开发贷与表外融资业务，稳妥有序增加并购贷；五是拓宽直融渠道，支持资质优良房企境内外发债融资；六是支持 REITs、物业 IPO 等多种方式融资。（新浪财经）

倪鹏飞：房地产行业的市场潜力依然存在

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞在接受访谈时表示，目前房地产销售数据低位运行，但市场温度已经有所回升。初步估算：未来近 15 年的新增住房需求大约 182 亿平方米，结构性潜力依然存在。在倡导新发展模式的情况下，企业转型发展包括两个层面：一个是由原来的外源型发展转变成内生型发展；一个是由过去的外延式发展转向内涵

式发展。（经济观察网）

尹中立：稳定房地产市场应着力解决房企流动性问题

中国社科院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立撰文表示，当前房地产市场最大的问题是预期不足，稳定房地产市场应着力缓解房地产开发企业的流动性风险。（21世纪经济报道）

丁祖昱：目前最大的问题是行业信心问题

易居企业集团 CEO 丁祖昱认为，目前整体市场最大的问题，是消费信心出了问题，这个消费信心既包括普通消费，也包括对房地产等大宗商品的消费信心，目前整个市场相对比较谨慎，都不乐观。随着利好政策的逐步落地，未来成交仍有望复苏，但城市间分化还将持续加剧。目前最重要的仍是对行业信心的恢复。（丁祖昱评楼市）

中金：全年商品房销售面积降幅可能仍然较大

5月7日，中金公司发布研究报告称，本轮房地产放松是以“一城一策”方式进行的，对购房需求的刺激将比较缓慢，叠加居民收入预期偏弱，杠杆水平高等因素，能够带来的销售反弹可能会比较有限。假设下半年疫情对销售影响逐

步消退，预计三季度同比降幅有所收窄，四季度或能实现小幅正增长，不过全年来看商品房销售面积降幅可能仍然较大。

（中金固定收益研究）

CF40：房地产行业资产负债表收缩威胁到当前和未来的宏观经济稳定

近日，“金融四十人论坛”发布《2022·CF40 中国金融改革报告》。其中，分报告《构建房地产新模式》指出，房地产行业资产负债表收缩威胁到当前和未来的宏观经济稳定。稳定房地产行业发展的债务化解方案，主要是推进房地产行业债务重组，切入点是优化房企资产负债表，关键措施包括两个方面：一是推动住房抵押贷款利率市场化，缓解住户部门的偿债负担，稳定居民的购房需求；二是通过“贴息+REITs”模式盘活沉淀资产，在化解房企债务风险的同时增加面向中低收入群体的住房供给。（中国金融四十人论坛）

数据 | 百强房企 4 月销售金额同比下降近六成

克而瑞研究数据显示，百强房企 4 月份销售金额 4284.7 亿元，环比下降 16.2%，同比下降 58.6%；1-4 月，百强房企业绩规模同比下降 50.2%，降幅较一季度进一步扩大。

4 月份，碧桂园实现合同销售金额约 226.4 亿元，合同销售面积约 274 万平方米，分别同比下滑 57.14%和 53.87%。融创中国实现合同销售金额约 135.7 亿元，合同销售面积约 105.2 万平方米，分别同比下滑 75.2%和 72.5%。旭辉控股实现合同销售金额约 101 亿元，合同销售面积约 85.67 万平方米，分别同比下降 61.83%和 44.29%。（证券时报）

一季度 45 家 A 股房企亏损

Wind 数据显示，一季度 126 家沪深两市上市房企累计实现营业收入 3268.75 亿元，累计实现归属母公司股东的净利润 100.2 亿元，其中 45 家房企一季度亏损。（每日经济新闻）

4 月 28 日，万科发布 2022 年第一季度报告：报告期内，公司实现合同销售面积 632.7 万平方米，合同销售额 1065.0 亿元，同比分别下降 42.7%和 40.7%。（万科集团官网）

4 月 29 日，金地发布 2022 年第一季度报告：报告期内，累计实现签约面积 183 万平方米，同比下降 38%；累计实现签约金额 455 亿元，同比下降 34%。（金地集团官网）

2021年浙江省净增人口第一，北上广新增人口总和7.7万

5月10日，“盘古智库”发布全国337城市人口变化情况。从省域来看，2021年，浙江省常住人口净增72万，人口迁入占比90.97%。人口净增排名第二至四位的分别为广东省、湖北省和江苏省。从城市来看，2021年末，武汉和杭州常住人口较第七次人口普查分别增加132.24万和26.8万，位列第一、二位。而北京、上海、广州2021年常住人口合计增长7.7万，其中北京减少约0.4万。（盘古智库）

超八成青年在5年内有购房计划

4月28日，58同城、安居客联合发布《2022年青年置业报告》。《报告》显示，超八成青年在5年内有购房计划，且更愿意选择20年贷款年限。超六成青年理想的月供收入比为30%-40%。在置业城市选择方面，80.1%的青年倾向于在工作城市买房，生活条件的便利性、子女教育、职业发展及良好的医疗条件等是青年购房时考虑的主要因素。（中证网）

热点 | 首轮土拍热度延续低位，区域分化明显

截至5月11日，有18个城市完成了首轮集中供地出让。各地普遍调降门槛，如取消“竞配建”要求、下调保证金比

例及延长付款周期等，但未能改变土拍低位运行态势。除深圳、杭州等少数城市外，其余城市土拍还是以低溢价和底价成交为主。（中证网）

多地出台优化商品房预售资金监管政策

中央政治局会议后，连云港、惠州、徐州、梅州、岳阳、长春等地出台政策，提出预售资金监管方面优化措施，包括采用担保方式、优化支取节点等。长春允许符合条件的商业银行为房地产开发企业出具保函，以保函替代预售监管资金；连云港将探索采取担保方式，释放一定数额资金用于房地产项目的建设和运营；梅州将增加预售款提取次数；徐州由原来的按预售批次调整为按栋支取重点监管资金。（中证网）

政策 | 北京发布保障性租赁住房建设导则

4月21日，北京市发布保障性租赁住房建设导则(试行)文件，对新建、改建保障性租赁住房的土地供应、规划、设计和建设活动等进行了规范。《导则》明确保障性租赁住房要以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，充分考虑家庭代际及多孩、适老性等新需求。《导则》要求，要全面实施全装修成品交房，其中宿舍型、公寓型采用装配式装修，住

宅型鼓励实施装配式装修。同时，保障性租赁住房应满足绿色建筑一星级建筑标准的要求，鼓励以政府投资为主的执行绿色建筑高星级标准。（北京市住房和城乡建设委员会网站）

长沙发布试点方案，存量房供作租赁房后将不纳入家庭住房套数

5月11日，长沙市发布《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》，明确《方案》施行之前，已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋，供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。（长沙晚报）

超百城优化调整限购限售首付政策

今年以来，有近110个城市出台了各类房地产市场调控政策。各地银行根据市场变化和自身经营情况，自主下调了房贷利率；部分城市对生育二孩、三孩家庭购买首套住房的，提高住房公积金贷款额度上限；扩大抵押贷款支持优质企业对出险企业的并购贷款，允许债务展期；规范预售资金监管；保障性租赁住房贷款不纳入贷款集中度管理等。（新华网）

4月28日，广东省发布《关于印发广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案的通知》，明确要积极

支持居民合理住房信贷需求，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。（广东省人民政府网站）

4月28日，长沙市发布《长沙市争创国家吸引集聚人才平台若干政策（试行）》。明确对35周岁（含）以下、毕业两年内，落户并在长沙工作的博士、硕士、全日制本科毕业生，分别给予3万元、2万元、1.2万元租房和生活补贴；对35周岁（含）以下、新来长沙工作的博士、硕士毕业生，在长首次购房分别给予10万元、3万元购房补贴。（人民网）

沈阳市近期发布多项通知，对外地人在沈购房、老年人居住品质、多孩家庭购买住房和房贷最低首付比例等政策进行调整，主要包括：非沈阳户籍居民家庭购买新建商品住房的，不再要求提供个人所得税或社会保险证明；有60岁及以上成员的居民家庭，在沈阳已拥有2套住房的，可再购买1套新建商品住房；生育二孩、三孩未满18周岁的居民家庭在沈阳已拥有2套住房的，可再购买1套新建商品住房；居民家庭购买第二套住房贷款最低首付比例由50%调整为40%。

（沈阳市房产局网站）

4月29日，贵阳市发布《贵阳市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》，明确鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策；对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。（贵阳市人民政府网站）

4月29日，南宁市发布《关于调整住房公积金最高贷款额度的通知》，规定首套住房公积金贷款最高额度为80万元，第二套住房公积金贷款最高额度为70万元。（南宁市住房公积金管理委员会网站）

4月29日，株洲市发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的市场平稳的若干措施》，规定购买新建商品房和二手房的，由财政向购房人补贴50%契税；对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭，再次申请贷款时执行首套房贷款政策。（株洲市人民政府网站）

5月1日，无锡市发布《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》，明确个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年。（无锡市住房和城乡建设局网站）

5月6日，长春市发布《长春市人民政府办公厅关于有效应对疫情影响促进房地产市场平稳发展和良性循环若干措施的通知》，提出阶段性降低公积金贷款首付比例、减轻个人住房消费负担、加大对房地产企业的金融支持等。（[长春市人民政府网站](#)）

5月7日，扬州市发布《关于住房公积金支持在扬来扬人才和生育二孩及以上家庭改善居住条件的通知》，规定在扬来扬人才、生育二孩及以上家庭申请住房公积金贷款的最低首付比例由30%调整至20%。（[扬州市人民政府网站](#)）

5月9日，深圳市推出细化举措，要求各金融机构要加大对优质项目的支持力度，保持房地产开发贷款平稳有序投放，不盲目抽贷、断贷、压贷，积极做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务。加大流动性贷款等支持力度，支持刚性和改善性居民购房信贷需求，加大对保障性租赁住房的金融支持力度。（[中国人民银行深圳市中心支行网站](#)）