

王丽新

房地产市场正走上温和复苏之路。中指研究院统计数据显示，今年1月份至3月份，百强房企销售额同比增长8.2%，其中3月份销售额环比上升36.7%，同比上升24.6%，呈双增长态势。

正如万科董事会主席郁亮在2022年业绩会上作的比喻，当前的市场就像今年春天赶上的闰二月，虽然温度稍微低一点，但毕竟春天还是来了。

不过，也有人担心市场回暖是否可持续。在笔者看来，全面持续性回暖或许尚需时日，但从长期来看，房地产市场企稳回升可期。

促使近期市场回暖的因素主要来自四个方面：一是我国取得疫情防控重大决定性胜利，累积的购房需求进一步释放；二是各地支持刚需及改善性需求的利好政策已传导至市场端，正逐步落实见效，提振市场和企业信心；三是多数房企为了抓住市场机会，实施大力度让利的促销策略；四是北京、深圳等一线城市土地市场正在升温，带动新房市场加速回温。

展望未来，房地产市场企稳回升有多方面因素支撑，前景乐观。

首先，需求端基本面稳定。在外部环境不发生突发性变化的情况下，一段时间内，我国房地产市场仍能保持12亿平方米、10亿元销售额的需求线，这是业内共识。当前我国城镇化率达65.2%，尽管城市新增常住人口增长速度可能会放缓，但总体上仍将不断增加。更重要的是，从热点城市成交情况来看，改善性需求购买潜力可能比刚需更大，相关政策仍需释放改善性需求上进一步发力。

其次，房地产政策利好不断。当下，优化限购、降低首付、补贴税费、提高贷款额度逐渐成为调控政策的“标准配置”；不动产“带押过户”正在全面推广，百余城已开闸；数十个城市首套房贷利率进入“3时代”……随着经济恢复预期向好，在政策引导下住房需求逐步释放，房地产市场的积极信号持续增加。

第三，房企信用逐渐得到修复。“金融16条”“三支箭”等政策接连落地，房企融资及信用修复出现好转迹象。数据显示，一季度房地产企业共发行境内债券149只，规模超1500亿元。从股权融资看，据不完全统计，自去年11月底放开A股房企股权融资以来，获交易所受理的房企定增预案涉及募资规模已超过450亿元。拓宽房企融资渠道，一来可促进“保交楼”顺利落实；二来可为优质房企加码服务业务，向新发展模式转型提供动力；三来可以助力优质企业下场拿地，优化资产质量。

第四，中心城市仍是带动楼市复苏的“主力选手”。房地产市场进入深度调整期以

来，中心城市彰显了较强韧性，率先带动楼市走上复苏通道，这不仅表现在住房消费市场中，更体现在土地市场中。从当下北京、深圳、杭州等地土地市场表现来看，民营房企加速入场、土拍溢价率提升等投资端回暖现象重现，这意味着行业景气度提升，强信用企业有望率先走向“销售回款增加-外部融资改善-杠杆有序扩张-报表盈利修复”的良性循环。

总之，研究新情况、发现新机遇、探索新办法，进一步稳住房地产基本盘，仍是加强我国经济发展动能的重要一环。在“房住不炒”定位下，仍需进一步大力支持刚性和改善性住房需求，夯实房地产市场企稳回升基础，促进行业平稳健康发展。