

## 价格上行动力不足

2017年是政策密集调控的一年,从全国来看,在中央强调住房居住属性背景下,各地调控政策虽然存在一定差异,但均呈现出政策范围不断扩大、着力抑制投资投机性需求、限购限贷力度及各项监管措施频频加码的态势。从国家统计局公布的70个大中城市商品房月度销售数据的变化能够清楚地看到,市场格局发生了较大变化,部分一线城市和热点的二线城市的成交量下滑趋势明显,尤其是三、四季度以来,随着调控政策叠加效应的不断显现,房价快速上涨的势头也得到了有效遏制。

济南房地产市场多年来保持平稳健康发展,市场空间和规模不断扩大。2015年住宅成交量首次突破1000万㎡,2016年住宅成交金额突破1000亿元,成为济南房地产市场发展的两个里程碑。随着城市首位度和城市吸引、辐射能力的不断提升,济南房地产市场迎来了新的发展契机,进入加速腾飞阶段。但与此同时,土地市场竞拍激烈,住宅市场增速加快,局部区域过热,价格涨幅过快,市场预期看涨的问题也相继出现。针对房地产市场的过热现象,济

南市自2016年9月先后四次出台限贷、限购、限地价等调控措施,市场的预期已经从过热逐渐回归理性。

2017山东省和济南市政府相继出台了《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》、《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》,将从供应端给市场以有效的补充,缓解供需矛盾,盘活存量房源,完善住房供应结构。同时,还能引导理性的市场预期,鼓励部分市民通过租赁住房的渠道解决住房问题,而不是全部涌入购房市场。这不但是推进公共服务均等化的重要举措,也是完善社会主义住房制度和体系,探索建立保持房地产市场稳定发展的长效机制的重要内容。

但目前发展住房租赁市场的主要目标首先是民生兜底,是我国住房保障模式的重大转变。2015年以来随着我国大规模保障房建设接近尾声,住房保障模式从之前的“补砖头(建保障房)”为主向“补人头(住房补贴)”为主转变,完全依靠租赁住房改善生活环境和居住品质的要求短时间内还无法完成,住房租赁市场的制度建设以及落地执行过程中的诸

多政策的细化和问题的解决也需要长期持续的研究、探讨和调整。

2018年,济南房地产市场预计将继续保持量价双稳的发展态势。受调控政策以及环境治理政策的影响,今年上半年市场供应阶段性偏紧的情况仍然存在,但也不排除部分企业迫于回笼资金的压力会加快推盘节奏,因此年中或下半年的供应量会保持在一定规模。在“房住不炒”的背景下,2018年济南市场的成交规模会保持平稳状态。而且随着存量和去化周期逐步回到健康状态,供求矛盾得到一定程度的缓解,价格上行的动力不足,市场整体价格也不会出现大的波动,平稳是主基调。对企业而言,拿地成本增加、信贷及资金压力攀升的问题还会持续存在,对企业的融资能力、风险控制能力和资源整合能力都提出了更高的要求。因此开发企业需要在行业变革和市场格局的洗牌中不断探索和谋求战略调整和业务布局变化,才能寻求新的利润增长点。因此像长租公寓、产业地产等会成为接下来企业投资的新风向和抢占市场份额的战略选择。

## 房地产调控长效机制开始落地

本轮房地产调控,始于2016年9月30日,加码于2017年3月,转弱于2017年10月。据统计,全国县级以上(含)城市出台各种调控措施的有110多个,出台次数达250多次,以限购为主的城市有48个。无论是调控的广度还是深度,都创历次调控之最。

历来调控都不是以降低房价为主要目标,而是稳定房价,降低成交量与房地产市场的温度。以济南为例,2017年住宅成交套数仅是2016年的60%左右,是2015年的85%左右。虽然说有网签因素,但这个成交量还是能看出市场冷却的状态。从网签数据上看,价格同比2016年略涨不足5%,这个与网签因素关系就比较大了,所以也能看出房价处于高位盘整的状态。

房价高位盘整、成交下滑的情况下,市场进一步向改善性需求转变。从成交的套均面积上看,济南在2016年是重点监控的35个城市中,唯一突破120平米,而2017

年济南成交套均面积进一步扩大,达到122.6平米。

2017年的中央经济会议中说,“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”。相关的表述在2016年的中央经济会议中说的是“加快研究建立符合国情、适应市场规律的,基础性制度和长效机制”。

从“加快研究”到“加快建设”,一个研究,一个建设,关于住房制度的建设,或者说是关于住房长效机制的建设,已经不仅仅停留在理论层面上的研究,而是要有实际行动了。

所以,以“四限”(限购、限价、限贷、限售,部分城市还有“限商”)为主要手段的这一轮调控,还不是真正意义上的长效机制,充其量部分是为长效机制的推出做预热,而2018年,将是房地产调控长效机制开始落地的一年。

“四限”中,明显的非市场化手段的限购和限价,将逐步减弱,直至退出,但退出的前提是,有新

的长效机制手段来取代,而限贷和限售有可能会进一步加强。

先说限贷。中央经济会议明确了未来三年要打好三大攻坚战,第一战就是防范化解重大风险攻坚战,重点是防控金融风险,而房地产领域的金融风险也屡次被提到。目前美联储处于加息的周期,我国虽然没有跟进,但在基准利率不变的情况下,实行的是定向加息,而房贷利率,就是定向提高的。2017年房贷额度已经偏紧,房贷利率已经提高,预计2018年还会继续。

再说限售。降温房地产市场,很重要的就是降低投资房产的冲动。在房地产价格和收益难以降低的情况下,降低流动性就是很好的办法。以限售限制流动,让不动产真的动不起来,就会加大投资房产的风险,尤其是会将一些短期炒作获利的人群给堵住。所以,限售有可能会温水煮青蛙式地慢慢加强。

## 楼市盘整 房价趋稳

巨头起舞、大浪淘沙。2017年楼市的火爆是伴随着济南新一轮城市建设提速的大背景下,跨河发展,城市扩容;轨道交通,外环建设加速,章丘、长清卫星城与济南融合发展;城市拆迁力度加大,多重利好因素的作用下,作为固定资产的房地产价格也呈现出暴涨的局面。同时市场上,2016年市场的惯性,造成了整体推盘数量相对减少,客户追高心理又进一步推动了价格的上升,造成了济南上半年市场量价齐升的火爆局面,开盘即清盘,一房难求。

这样的背景下,去年4月份限购政策进一步加码,范围和内容

进一步扩充、升级,然而市场的表现,在短期内却向相反的方向报复性地拉升,全款购房成了客户购得房子的杀手锏。一级市场方面,均呈现开发商竞争激烈的局面,拍出来多个天价地块。然而,疯狂之后即是冷静。进入到11月份后,各大售楼处客流量明显减少,一方面房价的高企造成市民的购买力相对较低,另一方面在集中消费掉大量有资金实力的客户后,市场处于一个盘整期。更为重要的是,国家调控的威力渐渐显现出来。

2017年楼市长短期调控齐发,势必会成为济南房地产市场历史上一个非常重要的节点。

2018年,货币紧缩政策将会持续,M2长期在个位数低位运行,在“房子是用来住的,不是用来炒的”的新定位引导下,针对各类需求实行差别化调控政策,满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房,推进国企租赁企业的建设。开年之际,兰州、南京等城市购房政策出现局部的松动和微调,体现了房地产市场可能会在“房住不炒”的主调下,出现“一城多策”的新方向。2018年房子正在回归本来的居住属性,投机被大力抑制,刚需客户将可能获得支持,济南楼市将持续盘整,房价趋稳或略微下滑。



孙大海

山东财经大学,  
山东省房地产业发展研究中心副主任



陶晓智

资深地产人



邢记明

山东齐鲁不动产有限公司  
副总经理