

# 当前房地产市场形势和 2022 年展望关键探索

尹艺博

(大连美国国际学校)

**摘要:**近些年来,我国房地产市场发展形式有了极大的变化。在“房住不炒”的总基调下,我国相关部门出台了一系列的管控措施,有效抑制了房价迅猛增长的势头,取得了良好的市场调控效应。2022 年需要坚持整体发展基调不变,维护好房地产市场的健康发展环境,保障我国民众的合理住房需求能够得到满足,为房地产市场的健康长远发展奠定坚实基础。应充分发挥出金融、土地、财税等各项调控政策间的协同性效应,进一步规范市场秩序,推动我国房地产行业步入健康的发展道路。

**关键词:**房地产业;市场形式;宏观调控;发展展望

在过去很长一段时间内,由于缺乏良性管束,导致我国房地产行业陷入了野蛮的发展模式,房价的一再上升使我国民众背负着巨大的房贷压力,严重影响人民生活幸福指数,并使得人们的基本住房需求难以得到满足。在这种社会背景下,国家加大了对房地产市场的整治力度,逐步稳定了“房住不炒”的市场发展准则,因材施教、对症下药,为我国房地产业的健康发展奠定了坚实基础。本文将着力于对当前房地产市场形式的分析,立足于国家相关政策方针规划,就房地产市场 2022 年的发展状况进行初步展望。

## 一、当前房地产市场的发展形式

在 2021 年初期,我国房地产投资及销售领域始终处于快速增长状态中。国家对城市房价涨幅进行宏观调控之后,下半年调控效果逐步显现,房地产市场步入新的发展时期。截止目前,我国房地产企业的销售、投资增速呈现出持续的下降趋势,整体趋于回落状态,但部分数额仍在缓慢上升。

具体来看,首先我国房地产市场的景气指数呈现出明显的回落状态,在 2021 年 2 月达到 101.42 的峰值后便持续下滑。据国家统计局的相关公示数据显示,2022 年 5 月国房景气指数为 95.60,已连续 5 月处于 100 以下,与去年同期相比下滑明显。在 2021 年期间,我国房地产市场的投资增长趋势仍然保留,然而整体增速却要远低于 2020 年,2022 年增速仍在不断下滑。2022 年 1~5 月,我国房地产开发投资综合为 52134 亿元,与去年同期相比下降了 4.0%。住宅投资总额为 39521 亿元,与去年同期相比下降了 3.0%,房屋新开工面积及住宅新开工面积更是以 30.6%、31.9% 的速度下滑。在 2021 年间,我国房屋竣工面积仍呈现出 11.2% 的增长速度,然而在 2022 年 1~5 月期间,我国房屋竣工面积为 23362 万平方米,与去年同期相比下降了 15.3%。国家关于房地产市场的宏观调控措施取得了理想的成效。

其次,目前我国房地产销售额及销售面积呈现出明显的下降趋势,待售面积明显增长。在 2021 年间,我国房地产市场仍然处于销售正增长时期,商品房销售面积同比增长 1.9%,住宅销售面积同比增长 1.1%。但分析销售额涨跌状况,除住宅销售额仍以 5.3% 的速度增长外,办公楼、商业营业用房销售额均呈现出明显的下降状态。在 2022 年 1~5 月期间,我国商品房销售面积为 50738 万平方米,与去年同期相比下降 23.6%,住宅销售面积下降 28.1%。商品

房及住宅销售额分别呈 31.5%、34.5% 的下跌趋势<sup>[1]</sup>。可以明显看出,在国家开展宏观调控政策后,房地产市场的销售额及销售面积呈大幅收敛状态,调控效果理想。

另外,房地产开发企业的到位资金亦呈现出明显的下降趋势。在 2021 年间,我国房地产开发企业的到位资金增速虽低于 2020 年,但仍然呈现出 4.2% 的增长状态。而在 2022 年 1~5 月间,我国房地产开发企业到位资金 60404 亿元,同比下降 25.8%。其中,国内贷款 8045 亿元,下降 26.0%;利用外资 51 亿元,上涨 101.0%;自筹资金 21061 亿元,下降 7.2%;定金及预收款 19141 亿元,下降 39.7%;个人按揭贷款 9785 亿元,下降 27.0%。可以明显看出,在“三道红线”的约束下,银行贷款已不再成为房地产企业的核心资金来源,企业逐渐将目光投向外资、自筹资金方面。

## 二、2022 年房地产市场的发展展望

步入新发展时期,需要充分认识到整治房地产行业发展乱象的必要性,坚持“房住不炒”的战略发展方向不动摇,坚定不移地推进房地产市场改革之路,增强保障性住房建设,保障我国民众的合理住房需求能够得到满足。从目前的状态来看,2022 年房地产市场的整体发展态势良好,国家及相关政府的宏观调控政策取得了理想的成效。客观分析,在 2022 年间我国房地产投资与销售总额将逐步趋于平稳,房地产销售将呈现出积极的状态。

### (一) 坚持“房住不炒”的基本方针不动摇

依据中央经济工作会议的根本会议精神要求,在 2022 年间,应当坚持“房住不炒”的基本方针不动摇,正确认识房地产产业的发展要求及现实需求,以保障我国民众的合理住房需求能够得到满足为根本目的,在维持基本方针不动摇的前提下不断摸索新的发展道路。应依据各地区、各城市的实际房地产发展状况,以及城市居民的根本住房需求,衡量并协调好多方关系,坚持“因材施教”,为房地产行业奠定良性、健康的发展根基。应维持 2021 年至今所延续的边际宽松状态,满足民众按揭贷款的需求,强化相关企业的融资健康性与合理性,推动房地产行业步入健康的发展轨道<sup>[2]</sup>。

### (二) 房地产开发投资或进入稳定增长时期

在 2021 年间,我国房地产企业的土地购置面积出现明显的下滑趋势,因而使得工程投资亦有所跌落。依据目前的发展形式,在 2022 年间,来自资金及各方面的压力将会进一步加快房地产企业的

资金周转速度,使其开发进度明显上升。此外,国家对房地产行业提出了明确的要求,指明应当进一步推进保障性住房建设。由此,房地产企业在保障性住房方面的投建力度必将有所上升。基于国家宏观政策导向,以及住宅供地“两集中”政策的健全化演变,在2022年间我国房地产企业在土地购置面积方面或会取得更加乐观的成效。为此,2022年后半年房地产开发投资增速或会有所上升,呈现出“前低后高”的状态。

### (三) 房地产销售逐步趋于平稳

在2021年间,我国商品房的销售降温现象明显,我国部分城市的房地产成交活跃度进入回落阶段。在2022年间,应当以满足购房者的合理住房需求为重要的发展观念,在购房需求政策方面或会做出一定调整,出现边际放松状态,因而使得整体市场需求进入到平缓时期。在这种发展状态下,2022年前半年的房地产销售仍受需求减少的惯性影响,呈现下降状态。而在后续下降趋势逐渐收窄后将出现积极转变,趋于平稳。在整个房地产市场中,一二线城市所扮演的销售主力军身份不会发生过大变化<sup>[1]</sup>。

## 三、思考与建议

近些年来,房价成为了社会各界的热议话题。由于长期以来缺乏管束,我国房地产市场的发展乱象不断暴露,过快的房地产价格上涨给人民群众带来了极大的压力。步入高质量发展时期以来,我国高度重视住房领域的迫切改革需求,依托于宏观的经济调控以及科学的政策引导助力房地产企业健康发展。依据目前房地产市场的发展状况,可以看到自国家实施宏观调控政策后,我国房地产市场已取得了明显的改革效果,2022年间将能够继续朝向理想的状态发展。在此同时,还需进一步加强国家宏观调控作用,引导房地产企业步入“理性经营”时代,维持其发展活力。在坚持“房住不炒”发展方针不动摇的前提下,应当落实好“因城施策”制度,强化风险管控,构建出符合我国房地产市场发展需求的长效管控机制。

### (一) 坚持“房住不炒”,实施“相机决策”

在新发展时期,应当维持当前的理想发展状态不变,进一步坚定“房住不炒”的发展决心,并通过科学实施“相机决策”来增强宏观调控效应,全力满足企业及个人的合理融资、住房消费需求。这既能够维护好我国民众的合法住房消费权益,又能够为房地产市场的积极建设提供动力。我国政府部门需要引导社会金融机构合理、有序地推进房地产项目并购贷款业务,帮助房地产企业化解发展风险,助力其健康成长。应正确认识各地区在房地产行业发展方面存在的显著差异,坚持“因城施策”政策方针不动摇,并结合城市区域差异进一步予以细分拆解<sup>[2]</sup>。为增强土地市场竞争规范性,引导房地产企业展开理性竞争,需要加快“双集中”供地政策完善步伐,对政策中存在的不足之处予以及时纠正与调整,在引导房地产市场改革的同时避免对相关企业造成过大的冲击。

### (二) 筑牢地方主体责任,落实“三稳”目标

在进一步增强“因城施策”政策落实度的同时,需要做好责任分配与下达,引导地方政府部门积极参与到实际工作中,强化

“三稳”目标的落实度。各地区应当深入分析城市市场变化趋势,做出科学、合理、准确的评估及预测,依据科学、合理的调整措施来增强相关政策措施的落实度。应在保持整体发展方向一致的同时,结合各区域的实际状况决定局部放松或是加码调控,从而使得低价、房价、预期基本维持稳定。对于库存压力过大的城市,地区政府部门需要通过减少工地或阶段性不供地的措施来协调供求关系,强化区域发展平衡性。对于房地产供需紧张、房价上升压力未得以理想疏放的城市,需要进一步加大调控力度,并落实低价土地供应政策,在引导房价下降的同时为房地产企业留有一定利润空间。

### (三) 满足企业及居民的合理融资、购房需求

应正确认识落实房地产市场调控工作的目的与意义,应在控制我国房价涨幅、缓解居民购房压力的同时,充分认识到房地产行业在国民经济体系中扮演的重要角色,坚持宽松有度、约束合理的正确调控思想,防止房地产业陷入恶性循环。基于此,需要在进一步落实高杠杆运行模式的同时,确保房地产业的合理融资需求能够得到充分满足,并解决好居民的合理住房需求。在进一步提升房地产金融审慎管理力度的同时,需要结合地区实际发展需求,全面提升银行保险机构的金融服务水平,科学实施房地产开发、并购贷款项目,确保在有效管控房价的同时,能够为保障性租赁住房的建设提供根本支持。以此同时,需要形成敏锐的市场洞察力,对于以往经营势态优良,但突然现金流流动不畅、陷入债务偿还危机的企业,应提供紧急救援贷款服务,帮助企业度过发展难关<sup>[3]</sup>。另外,还需要适当放宽面向居民所提供的住房抵押贷款额度限制,从而满足其合理的购房贷款需求。

## 结束语

综上所述,由于长期以来对房地产市场的管控力度不足,导致我国房价一再上涨,给人们带来了极大的住房压力,严重影响国民幸福指数。随着近些年来国家对于房地产市场的宏观调控政策得以落实,房地产市场的整体发展状态出现了明显的转变,并取得了客观的成效。在2022年间,应当继续保持“房住不炒”的基本发展方针不动摇,大力推动保障性住房建设,全面规划房地产市场发展秩序,推动我国房地产行业朝向健康、良性的发展方向转变。

## 参考文献:

- [1]金浩然,李嘉珣.前瞻2022年我国房地产政策着力点[J].上海房地,2022(01):49-53.
- [2]刘勇.后疫情时期房地产市场现状、问题及应对措施[J].中国市场,2021(08):13-16.
- [3]沈立.2021年上半年房地产市场形势分析与展望[J].中国物价,2021(07):19-21.
- [4]张明.房地产市场现状与前瞻:各线城市,结局迥异[J].金融经济,2018(17):54-55.
- [5]刘璐.新冠肺炎疫情下吉林省房地产市场现状、问题及影响因素分析[J].吉林金融研究,2020(05):50-53.