

中国房地产 研报

多地回购、团购保价等手段提振信心能否扭转预期

文/杨科伟、柏品慧

近期，地方救市政策再出新药方，苏州、济南、开封等政府回购商品房用作保租房及人才用房，贵阳则实行政府保价，保证团购房源在两年内最低价。现阶段房地产市场仍未真正见底的症结是什么？政府回购及保价能否扭转市场下行预期？

一、苏州等多城入市收购、贵阳团购保价二年最低等多手段并举以提振购房者信心

近期，地方救市政策再出新药方，体现在以下两个方面：

其一，苏州、济南、开封等政府回购商品房用作保租房或人才用房。例如苏州，9月底政府拿出约300亿元回购了40多个项目的商品房作为人才用房。又如开封，回购恒大1050套商品房作为保租房，占全年保租房任务的一半以上。

其二，贵阳实行政府保价。基于购房者担忧项目不断降价，等等可能更便宜的普遍心理，贵阳多部门推动商品房团购活动，房源保证两年内最低价。

聚焦贵阳房地产市场，不难发现贵阳市场已然陷入深度调整期，体现在以下两个方面：

其一，市场下行压力不断加剧，近两年成交加速下滑。2020年，贵阳房地产市场先抑后扬，全年主城区成交面积高达852万平方米，创近年来新高，同比增长49%。2021年二季度，贵阳市场开始转冷，全年主城区成交面积跌至637万平方米，同比下降25%。2022年，贵阳市场下行压力进一步加剧，前10月主城区累计成交325万平方米，同比下降39%，整体呈加速下滑态势。

其二，房企频繁打折降价，未来房价预期转跌。受限于贵阳市场下行压力不断加剧，房企持续加大促销力度，特价房、工抵房等优惠轮番落地。但实际收效甚微，仅限于少数降价力度较大的项目成交阶段性好转，多数项目成交并未实质性改善。分区域来看，除观山湖区房价相较坚挺之外，其余区域房价预期全面转跌。而在“买涨不买跌”的心理预期下，市场观望情绪愈加浓重。

我们认为此番贵阳政府保价在一定程度上将提振市场信心，刺激购房需求集中释放，短期成交或将明显提升。但长期来看，贵阳市场真正回稳仍需较长时间周期，毕竟市场信心扭转并非易事，市场需求及购买力同样需要时间积累。

