

# 创新资讯

CHUANGXINZIXUN

2020年第1期(总第50期)

2020年5月15日

主办

中国(河南)创新发展研究院

河南新经济研究院

●新探索 ●新经验 ●新观点 ●新建议

## 河南房地产业高质量发展研究

中国(河南)创新发展研究院课题组

### ●内容提要

为了有效应对疫情,河南要积极支持刚需和改善需求,有效发挥房地产投资稳定经济的作用,着眼产业链布局,强化要素支撑和保障,不断优化营商环境,持续推进房地产业高质量发展。

第一部分:房地产业高质量发展背景情况分析。2019年到2020年一季度全国房地产市场回顾。包括以下内容:政策环境:坚持“房住不炒”,各地因城施策;市场表现:价格相对稳定,成交量相对下滑;土地市场:溢价率处于低位,土地成交量分化。全国房地产市场发展趋势。包括:房地产市场发展出现地区分化;住宅品质和服务改善需求正在提升。近年来房地产企业发展趋势。包括:房地产市场企业集中度提升;房地产企业纷纷实施转型。

第二部分:河南房地产业的发展现状和趋势。河南省房地产行业的发展现状。2019年1—12月份,河南全省房地产开发投资7464.59亿元,比上年增长6.4%。在全省18个地市中,郑州市房地产开发投资以3349.86亿元占河南房地产开发投资的44.88%。根据时间序列模型分析得知,郑州市的GDP和人口净增加量对郑州市房价的贡献率在不断上升;房地产业与经济发展水平密切相关,经济发展对房地产业的发展具有引导作用。2020年1—3月份,全省房地产开发投资1168.86亿元,同比下降2.3%。房屋竣工面积684.91万平方米,下降35.3%。房地产业健康发展对保持经济全局稳定至关重要。在其他产业受疫情影响较大的情况下,如果房地产行业不能正常发展,地方政府的财政收入会受到很大影响,保基层运转会显得更加困难。河南省房地产业的发展趋势。包括人口向郑州大都市圈集中会带来大量的住房需求;房地产企业寡头化;房地产长效调控机制

的建立；建立符合河南省情的房地产发展模式。

第三部分：推进河南房地产业高质量发展的应对策略。国内相关省市应对举措的特征分析。归纳起来，这些应对举措呈现以下六个突出特征：坚守“房住不炒”定位；突出高质量发展主题；着眼产业链布局；强化要素支撑和保障；聚焦营商环境优化；配套创新创业人才引进。推动我省房地产业高质量发展的应对策略选择，包括：持续推进全行业高质量发展；加快完善必要的合理的扶持政策；强化供给与需求相结合；积极支持刚需和改善需求；有效发挥房地产投资对稳定经济的作用。

近年来，全国房地产市场运行政策环境整体趋紧，特别是受疫情影响，房地产业发展困难和挑战增多。对河南而言，人口向郑州大都市圈集中将带来大量的住房需求，房地产企业竞争逐渐呈现寡头化态势，随着房地产调控长效机制的建立，亟待形成符合河南省情的房地产发展模式。为有效应对疫情冲击、促进建筑业和房地产业平稳健康发展，多个省市已出台相关举措，河南也要在坚守“房住不炒”定位的前提下，强化供给与需求相结合，积极支持刚需和改善需求，着眼产业链布局，强化要素支撑和保障，不断优化营商环境，持续推进房地产业高质量发展。

## 一、房地产业高质量发展背景情况分析

### （一）2019年到2020年一季度全国房地产市场回顾

#### 1.政策环境：坚持“房住不炒”，各地因城施策

2019年，我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧：中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

2019年，房地产市场保持以稳为主，正是基于保持楼市调控定力、各地因城施策取得的积极效果。一方面，房地产金融抑制政策贯穿全年，这为部分城市实施定向微调、保障合理住房需求提供了坚实的基础。另一方面，相

较于2018年，随着各地市场形势的分化，2019年因城施策进一步深化，这在一定程度上保障了市场的整体稳定。

2020年一季度，受疫情影响，我国经济面临较大挑战，中央保持房地产调控定力，坚持“房住不炒”定位不变，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，促进房地产市场平稳运行。地方层面，为应对新冠疫情带来的影响，多地密集出台房地产扶持政策(审批、税费延期、信贷支持等)，从供需两端提振市场信心，因城施策更加灵活。

## 2.市场表现：价格相对稳定，成交量相对下滑

2018到2019年，在宏观调控政策的大背景下，我国新建住宅成交价格 and 成交量总体保持稳定。2020年一季度，新建住宅价格仍保持稳定，但成交量受疫情影响下滑较多。据初步统计，2020年一季度，50个代表城市商品住宅月均成交面积约1410万平方米，为2011年以来同期最低水平，同比下降接近四成。

今年3月，随着国内疫情逐步得到有效控制，企业复工节奏加快，叠加多地出台稳楼市政策，市场交易规模低位回升，但距去年同期“小阳春”行情仍有差距，部分热点城市市场恢复相对较快，周度数据已赶超去年同期水平。展望二季度，中央继续坚持“房住不炒”的定位，地方政府仍将更加灵活因城施策，促进市场情绪的进一步恢复，受疫情压制的需求也将逐步释放，但值得注意的是，需求释放动力的强弱仍跟国内外疫情发展态势息息相关，疫情下居民购买力下降的预期，亦将促使部分需求释放更加审慎。

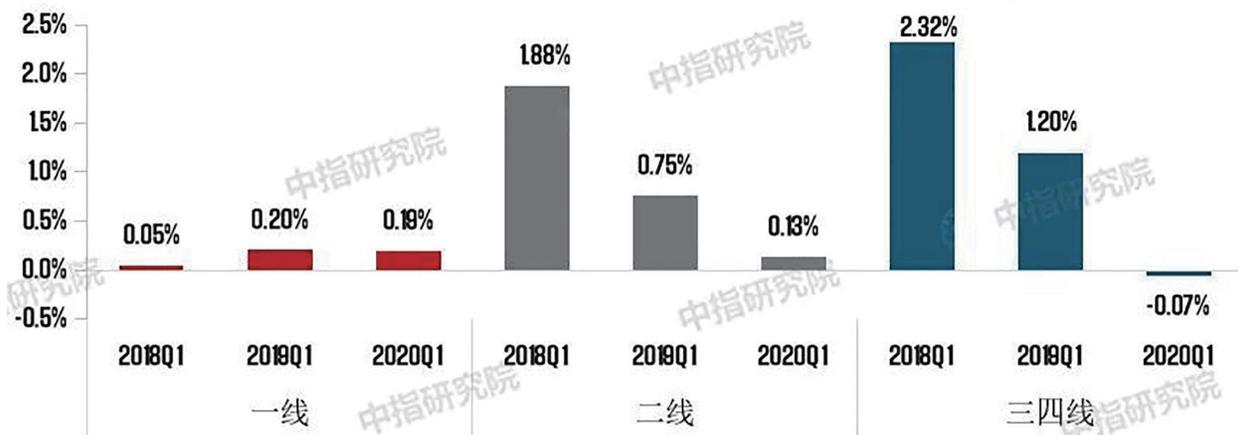


图1 2018—2020年一季度各级城市住宅均价累计涨幅对比图



图2 2015—2020年3月50个代表城市商品住宅月度成交量及同比走势

### 3. 土地市场：溢价率处于低位，土地成交量分化

今年一季度地方政府推地节奏放缓，各类用地供需规模同比均下降。受新冠疫情的影响，多地延迟或暂停土地出让，据初步统计，2020年一季度，全国300个城市各类用地共推出4.2亿平方米，同比下降11.4%。住宅用地平均溢价率处于近年来的相对低位，但一季度住宅用地成交楼面均价明显上涨，溢价率小幅回升。一方面受各线城市成交结构性因素的影响；另一方面，部分热点城市优质地块推出量明显增加，带动企业拿地积极性提高，多宗高溢价地块成交，亦一定程度上带动整体楼面价的上涨。

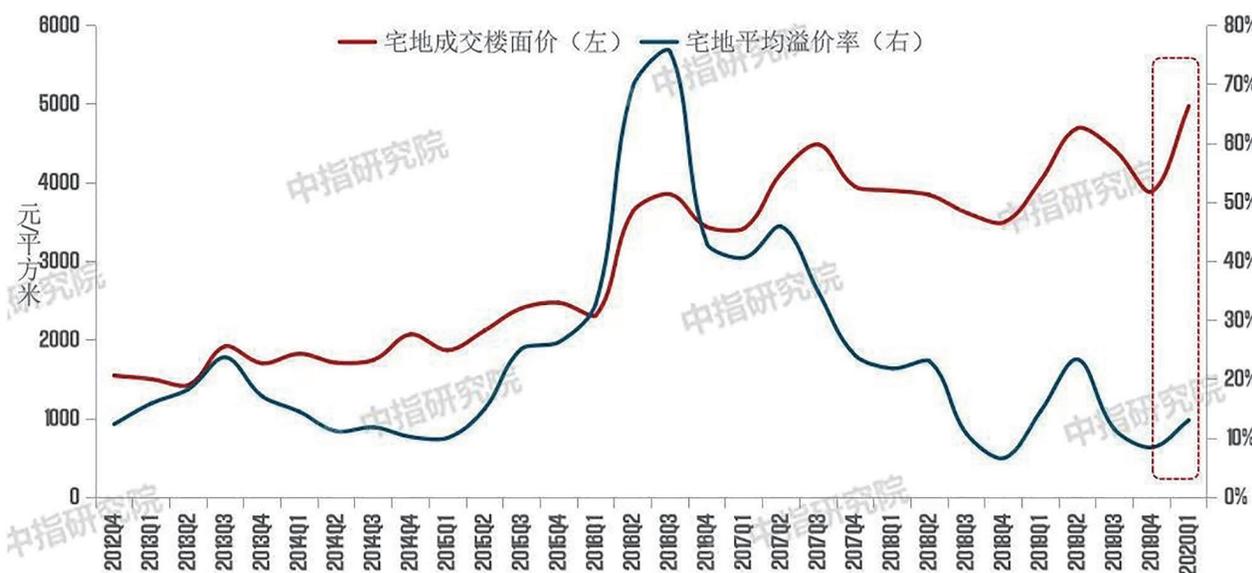


图3 2012—2020年一季度全国300个城市住宅用地成交楼面均价及平均溢价率

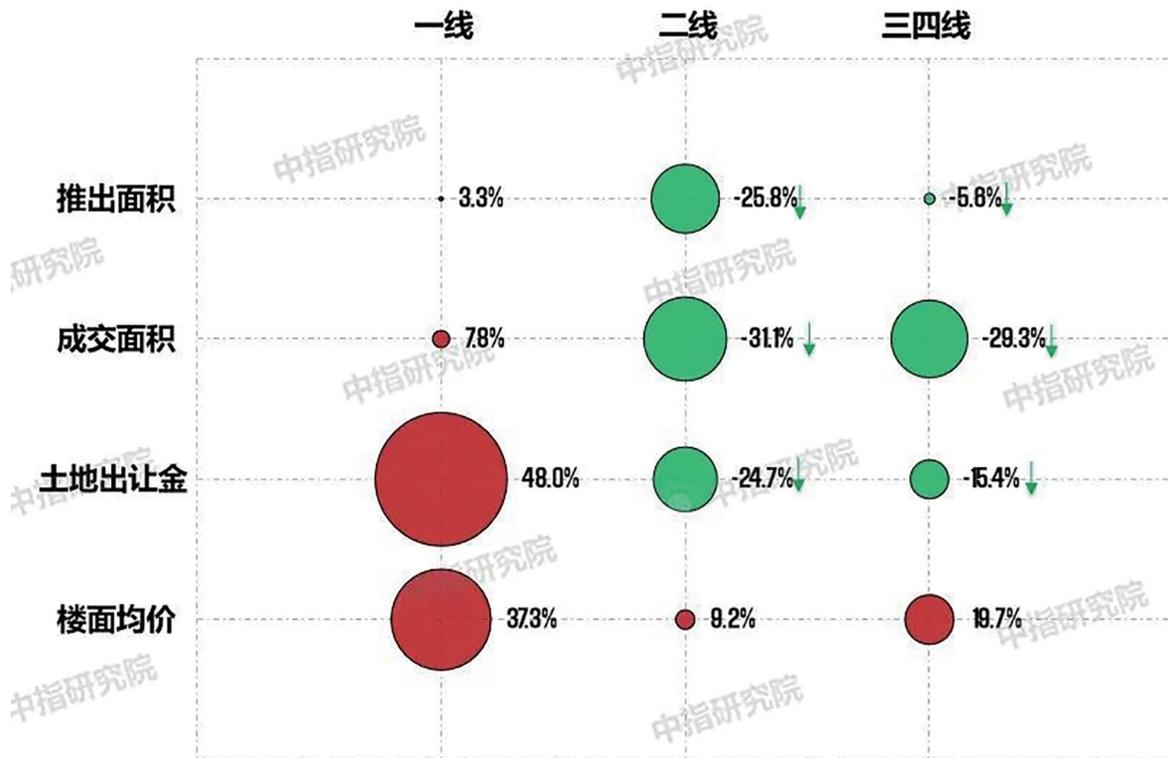


图4 2020年一季度各线城市住宅用地推出和成交相关指标同比变化

其中，一线城市土地成交价格大幅上升，成交面积小幅上涨。2月以来，多省市从供给端出台扶持政策缓解企业的资金压力，如延期或分期缴纳土地出让金、调整竞买保证金比例等，在一定程度上提振了企业信心。与此同时，北京、绍兴、成都、东莞等城市优质地块推出量明显增加，进一步带动了企业拿地的积极性，多宗地块成交溢价率较高，部分地块亦刷新区域楼面价记录。

受新冠疫情的影响，一季度地方政府推地节奏放缓，土地成交规模有所回落，住宅用地成交楼面均价同比涨幅显著，一方面受一线城市成交规模增加、二三线城市成交缩量带来的结构性因素影响；另一方面，热点城市优质地块推出量增加，企业竞拍热度提升亦带动整体楼面均价上涨。目前国内疫情防控已取得实质性进展，未来各城市土地供应节奏将逐渐或加速恢复，也将进一步带动整体市场的加快恢复。另外，当前房企投资更加聚焦，短期一二线及城市群内部三四线城市的土地市场仍将保持一定热度。

## （二）全国房地产市场发展趋势

### 1. 房地产市场发展出现地区分化

根据国务院发展研究中心课题组估算，我国城镇化率将在75%左右达

到饱和，而国家人口发展规划（2016—2030年）预测，到2030年，我国常住人口城镇化率约70%。考虑到住宅建设会适当领先于人口的流动，城市房地产市场的饱和很有可能早于城镇化率，新建住宅市场的空间正在逐年缩小。2020年初，黄奇帆同志在演讲中对全国新建住宅建设量进行估计，“我们说的总量17亿平方米一年，以后可能变为一年15亿、12亿平方米”。他认为，新增建设量、生产量主要体现在三个热点地方：一个是中心城市。所谓中心城市，指除了省会城市之外也包括一些同等级别区域性的中心城市。比如山东省除省会城市济南外，也有区域中心城市青岛；广东除了省会城市广州之外还有同等级中心城市深圳。第二个就是大都市圈。超级大城市辐射会形成城市圈，城市圈里的那些中小城市会成为房地产发展热点。第三个热点地区是城市群。城市群里的大中型城市往往也会是今后十几年房地产开发的热点。我们国家人口在50万以下的城市叫小城市，50万~100万的叫中型城市，100万~500万的是大型城市，500万~1000万的是特大型城市，1000万人口以上的叫超级大城市。他提出“一二三四”的逻辑，就是这个省会城市往往占有这个省土地面积的10%不到，一般是5%~10%；但是它的人口一般会等于这个省总人口的20%；它的GDP有可能达到这个省总GDP的30%；它的服务业一般会占到这个省总GDP的40%。

## 2.住宅品质和服务改善需求正在提升

一是，从2019年全国新建住宅成交结构来看，各类城市各层次楼盘套总价均值及中位数总体呈现上升趋势，一线城市中低价位楼盘销售金额占比提升，二三线城市居民置换需求不减，改善型需求继续稳步释放。展望未来，在土地供给结构和住房制度改革趋势下，重点一二线城市以租赁住房和政策性住房为主的刚需类产品供给将会继续提升，而对于大多数普通二三线城市来说，改善型住房需求仍将是市场成交主力，且人口年龄结构的变化也会加速此类需求释放，未来高性价比、品质突出的产品更易受到市场青睐。

二是，对物业和小区配套的需求品质会逐步提升。在疫情期间，物业管理能力较强的小区 and 物业管理低效率的小区在应对冲击方面有天壤之别，小区的互助能力、维持秩序等能力会成为非常重要的特性。因此，老旧小区改造和物业服务的需求会逐步提升。

### （三）近年来房地产企业发展趋势

#### 1. 房地产市场企业集中度提升

2019年房地产逐渐结束粗放发展时代，行业整体规模增速较前两年明显放缓。随着房地产市场步入调整期，房企总体战略以谨慎、求稳为主，目标增长率进一步放缓，不少企业也调整了经营战略，收缩多元化业务、聚焦主业发展。同样，住宅开发市场的周转速度呈现放缓趋势，住宅开发市场从高速增长到稳步增长逐渐成为共识。

2019年，房地产行业集中趋势依然得到延续。前四大房地产开发企业销售金额占比从2013年的6.93%上升至2019年的13.25%。销售金额排名前10、前20、前50、前100的房地产企业全行业销售份额占比分别为25.22%、37.07%、53.62%、64.14%，各梯队市场份额均有不同比例上升。同时，房地产行业依然呈现强者恒强的格局，相对于过去兼并收购的目标以中小房企为主，2019年百强房企之间的兼并收购事件频现，行业集中开始加速。

2019年，全国500强房地产开发企业资产负债率均值为79.66%，净负债率均值为96.70%，房地产开发企业杠杆率小幅上升。2020年，受疫情影响，房企销售回款不畅，同时叠加偿债高峰期的到来，行业资金链进一步承压。金融资源将进一步向头部玩家集中，尾部中小型地产商将逐步退出行业市场，市场出清过程将持续进行。

#### 2. 房地产企业纷纷实施转型

根据国务院发展研究中心课题组估算，我国城镇化率将在75%左右达到饱和，而国家人口发展规划（2016—2030年）预测，到2030年，我国常住人口城镇化率约70%。考虑到住宅建设会适当领先于人口的流动，城市房地产市场的饱和很有可能早于城镇化率，新建住宅市场的空间正在逐年缩小。2020年初，黄奇帆同志在演讲中对全国新建住宅建设量进行估计，“我们说的总量17亿平方米一年，以后可能变为一年15亿、12亿平方米”。正是在这种背景下，全国性的大型房地产商纷纷转变策略：

一方面是从2015年左右开始从一线城市逐步向二线城市、三四线城市延伸，利用二线城市和三四线城市对高品质住宅的需求，挖掘剩余的市场空间。

另一方面是纷纷实施转型，为企业未来的发展进行布局。万科在2012

年底已经提出城市配套服务商战略，要实现地产、物业、商业、物流、长租公寓、教育、养老、度假等领域多元化发展，2018年万科发展定位再次迭代，提出向城乡建设和生活服务商的转变；万达集团在2015年提出从房地产为主向服务业为主转型，形成商业、文化、金融、网络四个支柱产业，并且不断布局海外资产；恒大在2010年前后就开始布局粮油、矿泉水、乳液等产业，并进入体育产业，从2015年开始逐渐布局金融、旅游、健康养老和新能源汽车等多个领域；绿地同样是在2015年提出从“房地产开发企业”向“城市综合运营服务商”转型，实施大基建、大消费、大金融为三大协同发展业务的“一主三大”战略。

## 二、河南房地产业发展的现状与趋势

### （一）河南省房地产行业的发展现状

我国自1998年实行住房改革，这一年是房地产行业的巨大转折点，在此后将近20年时间里，房地产行业进入了快速发展时期，伴随着经济社会的发展，河南省的住房平均销售价格由1998年的977.08元/m<sup>2</sup>增长到2019年的6311元/m<sup>2</sup>，全省GDP从1998年的4308.24亿元增长到2019年54259.20亿元，人均年可支配收入从1998年的4219元增加到2019年的23902.68元，我们国家M2层次的货币供应量从1998年的104498.5亿元增长到2019年的198.65万亿元，同时全省的城镇化率从1998年的18.74%提高至2019年的53.21%，按照可比数据计算，在过去的20年时间里，房价上涨了6.46倍，GDP增长了12.59倍，人均可支配收入增加了5.67倍，M2层次货币供应量增加了19倍，城镇化率增加了2.84倍。通过对比可以看出房价的上涨幅度和人均年可支配收入的上涨幅度基本是同步的，受货币供应量的影响房价的预期，房价上涨幅度略高于收入增长的幅度，这得益于1998年以后我国深入扩大改革开放，尤其是加入WTO以后，我国融入全球经济一体化，发展速度明显加快，人们的收入水平得到大幅度的提高，伴随着经济社会的发展，房价上涨是必然的结果。

表1 2016—2019年河南省房地产开发投资和GDP数据一览表

年份	GDP(亿元)	GDP增速	房地产开发投资额(亿元)	房地产开发投资额增速	住宅房地产开发投资额(亿元)	全省固定资产投资额(亿元)	房地产开发投资额占GDP比重	房地产开发投资额占全省固定资产投资额比重	住宅房地产开发投资额占房地产开发投资额比重
2016	40160.01	8.10%	6179.13	28.20%	4558.07	39753.93	15.39%	15.54%	73.77%
2017	44988.16	7.80%	7090.25	14.70%	5330.8	43890.36	15.76%	16.15%	75.18%
2018	48055.86	7.60%	7015.47	-1.10%	5357.62	47445.48	14.60%	14.79%	76.37%
2019	54259.2	7.00%	7464.59	6.40%	6055.37	51263.61	13.76%	14.56%	81.12%

数据来源：河南省统计局

由表1可以看出2019年1—12月份，河南全省房地产开发投资7464.59亿元，比上年增长6.4%。其中，房地产开发投资占全省GDP的13.76%，占全省固定资产投资的14.56%，住宅房地产投资6055.37亿，住宅投资占房地产开发投资的比重为81.12%。

表2 2019年河南省18个地级市房地产投资情况一览表

省辖市	总量(亿元)	总量排位	增长百分比	占全省总量比重
全省	7464.59	—	6.40%	—
郑州	3349.86	1	2.80%	44.88%
许昌	396.8	2	30.90%	5.32%
信阳	390.21	3	-7.90%	5.23%
驻马店	380.29	4	9.80%	5.09%
洛阳	366.49	5	17%	4.91%
商丘	334.32	6	-1.70%	4.48%
新乡	331.42	7	-3.50%	4.44%
开封	310.77	8	29%	4.16%
周口	293.96	9	23.60%	3.94%
濮阳	240.63	10	24.10%	3.22%
南阳	236.41	11	7.40%	3.17%
安阳	173.48	12	6.50%	2.32%
三门峡	152.24	13	13.30%	2.04%
平顶山	146.75	14	-10.60%	1.97%
漯河	146.13	15	20.60%	1.96%
焦作	105.4	16	-0.30%	1.41%
鹤壁	93.66	17	4.10%	1.25%
济源	15.76	18	-1.10%	0.21%

数据来源：河南省楼市网

表2所示,在全省18个地市中,郑州市房地产开发投资以3349.86亿元占据整个河南省房地产开发投资44.88%的份额,位居第一名;许昌、信阳分别以396.8亿元、390.21亿元位于第二名、第三名;据河南楼市网数据研究中心统计,除前三名外,驻马店、洛阳、商丘、新乡、开封,2019年房地产开发投资也顺利突破300亿大关,在18个地市中,济源市以15.76亿元垫底,同比下降1.1个百分点。

表3 2019年河南省18地市房地产开发投资增速排行榜

省辖市	总量(亿元)	总量排位	增长百分比	增速排位
许昌	396.8	2	30.90%	1
开封	310.77	8	29%	2
濮阳	240.63	10	24.10%	3
周口	293.96	9	23.60%	4
漯河	146.13	15	20.60%	5
洛阳	366.49	5	17%	6
三门峡	152.24	13	13.30%	7
驻马店	380.29	4	9.80%	8
南阳	236.41	11	7.40%	9
安阳	173.48	12	6.50%	10
鹤壁	93.66	17	4.10%	11
郑州	3349.86	1	2.80%	12
焦作	105.4	16	-0.30%	13
济源	15.76	18	-1.10%	14
商丘	334.32	6	-1.70%	15
新乡	331.42	7	-3.50%	16
信阳	390.21	3	-7.90%	17
平顶山	146.75	14	-10.60%	18

数据来源:河南省楼市网

据河南楼市网数据研究中心统计，如表 3 所示，许昌市以 30.9% 的房地产开发投资增速领跑其他地市，开封、濮阳分别以 29.0%、24.01% 的增速位居第二、三名；2019 年河南省有 6 个地市房地产开发投资同比出现下滑，其中平顶山市下滑最为严重，同比下滑 10.6%。

郑州市作为河南省会，其房地产市场的发展在全省具有代表性意义，通过对郑州市房地产市场的分析可以窥见河南省房地产发展的全貌。1998 年以后房地产行业发展迅速，各路资金大举进入郑州，2004 年郑州市开始城中村拆迁，大大改善了郑州市的城市形象，2008 年北京奥运会后，中国房价完成了中国经济景气周期中的精彩表演，在国内房价不断上涨的态势下，郑州的房价也不断突破记录。大量资金涌入房地产市场，郑州市的房价持续上涨。郑东新区逐渐形成，加上中原经济区的发展规划公布，郑州快速发展的节奏再一次提速。但是随即受到美国次贷危机的影响，中央政府及时出台了经济刺激措施，房价经历了短暂的调整重新进入上行轨道。

进入 2013 年下半年，中国经济高速发展后进入一个下行周期，信贷资源紧张、担保链断裂等情况，使房地产市场火热的苗头遇冷，房地产业迎来了前所未有的寒冬。房地产进入“中场休息”时期，“互联网+”“新常态”“白银时代”成为房地产大佬及企业经常提及和考虑的关键词，由于中央政策的冷落，各大开发商似乎也很茫然，房地产崩溃论不时见于各种媒体新闻。

然后经历了 2014 年和 2015 年房地产业发展的萎靡时期，这两年时间房价出现了一定的松动，郑州市的房价也出现了小幅下跌，然而到了 2016 年，中央又推出了为房地产业背书的政策，推出了降低首付比例，降低契税税率，扩大公积金适用范围等一系列去库存的政策，然而并没有出现我们想象的薄利多销的景象，而代之以量价齐升的现实出现在面前，到了八九月份郑州市在各种利好的加持下，各路炒房人马齐聚郑州，房子一天一个价，有钱抢不到房子的现象时有发生。而此后，郑州市政府出台了所谓的“930 新政”，限购政策再次被提出来，而且在实施的过程中不断加码。

从 2016 年“930 新政”以后，房地产行业一直在不愠不火的发展，中央及各省市层面不断加码调控力度，在过去的 2019 年全国各地出台的调控措施超过 600 项，除节假日外每天都有超过 2 项调控政策出台，并且央行、银保监会通过窗口指导不断收紧房地产企业的融资渠道，这就造成为中国经济

做出巨大贡献的房地产企业在夹缝中生存。

表4 2016—2019年郑州市房地产开发投资及销售情况

年份	房地产开发投资额(亿元)	房地产开发投资增速	新开工面积(万平方米)	竣工面积(万平方米)	实际销售面积(万平方米)	销售金额(亿元)	待售面积(万平方米)
2016	2778.9	38.90%	5287.2	1455.2	2859.2	2333.9	349
2017	3358.8	20.90%	5449.6	1537.1	3097.8	2673.8	457
2018	3258.04	-3.00%	4363.5	1946.1	3712.1	3134	570.7
2019	3349.26	2.80%	4669.3	2107.4	3593.3	3403.6	616.7

数据来源：郑州市统计局，郑州市住房和城乡建设局

由表4可以看出，郑州市2016年的房地产投资增速高达38.9%，这得益于2016年中央层面提出的去库存政策，房企对房地产市场的未来表示乐观，但从2016年的“930新政”出台以来，郑州市的房地产开发投资的增速是在不断下降的，2017年的投资增速相比2016年接近腰斩，在此之后房地产调控政策不断加码，房地产投资增速不断下滑并且在2018年首次降为负值，2019年转正但也是处于历史低位。同时根据这四年的数据可以得出郑州市房地产的去化周期超过20个月，并且呈现增加趋势，这主要是2016年以来房地产调控政策过严，而同时2016年和2017年房地产投资增速过大又遇到前所未有的针对房地产行业的严厉调控造成的库存过多。

表5 郑州市2016—2019年GDP、人口增速及人均可支配收入变动数据

年份	GDP(亿元)	GDP增速	总人口增速	人均可支配收入增速	房地产开发投资额占GDP比重
2016	7994.2	8.40%	1.60%	6.80%	34.76%
2017	9130.2	8.20%	6.60%	9.00%	36.79%
2018	10143.3	8.10%	3.40%	8.30%	32.12%
2019	11589.7	6.50%	2.10%	8.60%	28.90%

数据来源：郑州市统计局，郑州市住房和城乡建设局

从表 5 结合表 4 可以看出,最近四年郑州市 GDP 增速呈现逐渐下降趋势,这有全国层面的大环境的影响因素,同时对房地产的依赖程度较大,房地产投资增速的下滑带动 GDP 增速下行。同时根据时间序列模型分析可以得出,郑州市的 GDP 和人口净增加量对郑州市房价的贡献率在不断上升,随着时间延续,影响效果在增加;房地产业与经济发展水平密切,经济发展对房地产业的发展具有引导作用,地方经济发展的好,能为房地产业发展提供基础,而反过来,房地产业的健康有序发展也能促进地方经济的更快更好发展。首先,从经济角度来看,一是 GDP 越大,城市经济体量越大,城市未来发展空间也越大;二是人均 GDP 和城镇居民人均可支配收入越高,居民越富裕,拥有更高的购买力,可享受更高水平的物质生活。其次,居民对房地产的需求不外乎是居住(或改善性居住)和投资这两大需求,拉动这两大需求的,从人口的角度看,一是与人口规模有关,二是与人口增速有关。常住人口和城镇人口规模是存量指标,既决定劳动供给又影响消费需求,是关乎经济发展的关键因素。常住人口和城镇人口增速反映了一个城市对外来人口的吸引力,城市基础设施越完善,开放和包容性越强,对人才的吸引力越大。一个城市有更多的人口和人口流入,这个城市的经济就会发展得更好,房地产市场就会更加繁荣。郑州市房地产开发投资完成额、商品房销售量、M2 层次货币供应量、对郑州市房价的贡献程度随着时间的波动有升有降,其中影响最大的是 M2 层次货币供应量。中央银行的货币政策对房地产行业的影响相当大,货币宽松会引起通货膨胀,物价上涨成为必然,房子也不例外。

2020 年新年伊始,爆发了百年一遇的新冠肺炎疫情,一月份由于春节假期,大多数行业只有半个月的工作时间,整个二月份全国几乎处于停摆状态,三月份疫情的得到控制后,虽然可以复工,但是受限于疫情防控的持续,大多数行业基本处于半停工的状态,各行各业损失惨重,房地产业也不例外。

表6 2020年1—3月河南房地产投资及销售情况

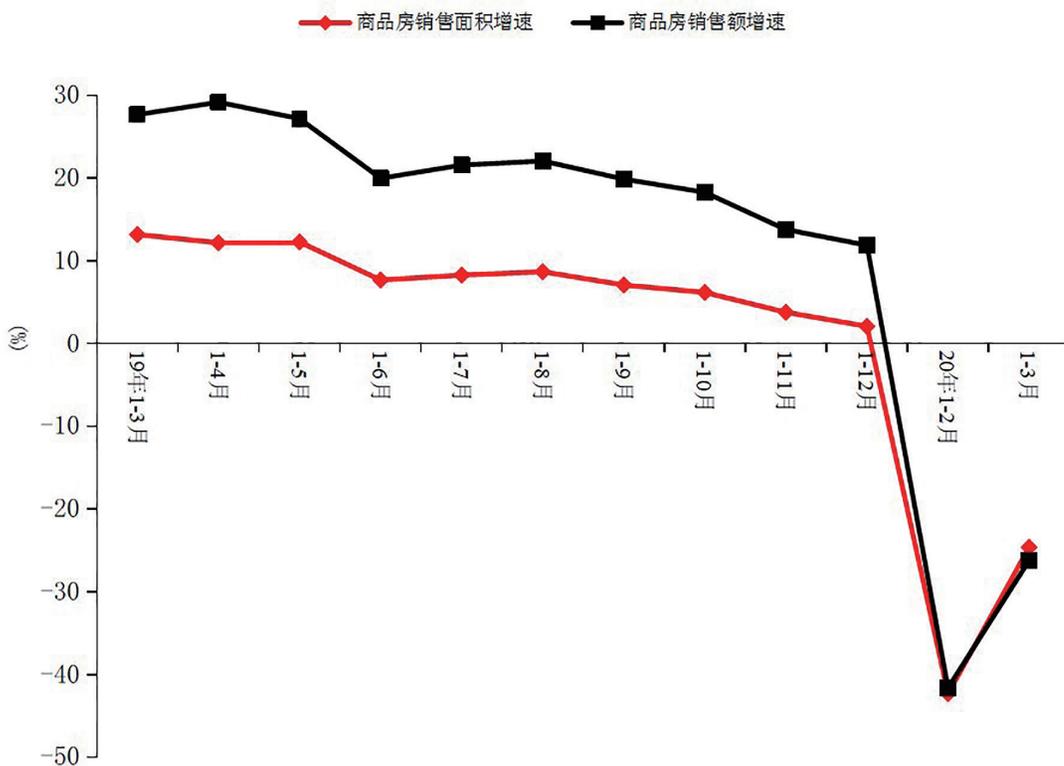
指标	绝对量	同比增长(%)
房地产开发投资(亿元)	1168.86	-2.3
其中:住宅	948.79	-0.8
办公楼	29.55	-13.8
商业营业用房	103.28	-3.6
房屋施工面积(万平方米)	46235.48	3.7
其中:住宅	35214.29	4.6
办公楼	1563.74	4.5
商业营业用房	4648.16	-9.2
房屋新开工面积(万平方米)	2040.35	-35.6
其中:住宅	1660.19	-34.7
办公楼	19.83	-67.1
商业营业用房	189.98	-35.4
房屋竣工面积(万平方米)	684.91	-35.3
其中:住宅	541.25	-37.6
办公楼	17.69	49.1
商业营业用房	86.81	-26.9
土地购置面积(万平方米)	97.76	-18.2
土地成交价款(亿元)	46.09	-17.7
商品房销售面积(万平方米)	1645.95	-24.6
其中:住宅	1510.91	-23.2
办公楼	14.03	-71.4
商业营业用房	93.56	-30.8
商品房销售额(亿元)	1022.80	-26.2
其中:住宅	923.05	-23.7
办公楼	12.70	-75.5
商业营业用房	70.93	-33.8
商品房待售面积(万平方米)	2592.53	1.1
其中:住宅	1785.75	1.5
办公楼	128.73	8.8
商业营业用房	476.83	-1.8
房地产开发企业到位资金(亿元)	1355.91	-6.5
其中:国内贷款	167.11	12.3
利用外资		
自筹资金	787.96	-2.6
定金及预收款	236.16	-18.9
个人按揭贷款	150.86	-6.6

数据来源:河南省房地产协会

2020年1—3月份,全省房地产开发投资1168.86亿元,同比下降2.3%,降幅比1—2月份收窄20.2个百分点。其中,住宅投资948.79亿元,下降0.8%,

降幅收窄 17.2 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 81.2%。同期，房地产开发企业房屋施工面积 46235.6 万平方米，同比增长 3.7%，增速比 1—2 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅施工面积 35214.6 万平方米，增长 4.6%。房屋新开工面积 2040.35 万平方米，下降 35.6%，降幅 14.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 1660.19 万平方米，下降 34.7%。房屋竣工面积 684.91 万平方米，下降 35.3%，降幅收窄 2.0 个百分点。其中住宅竣工面积 541.25 万平方米，下降 37.6%。

### 全省商品房销售面积与销售额增速

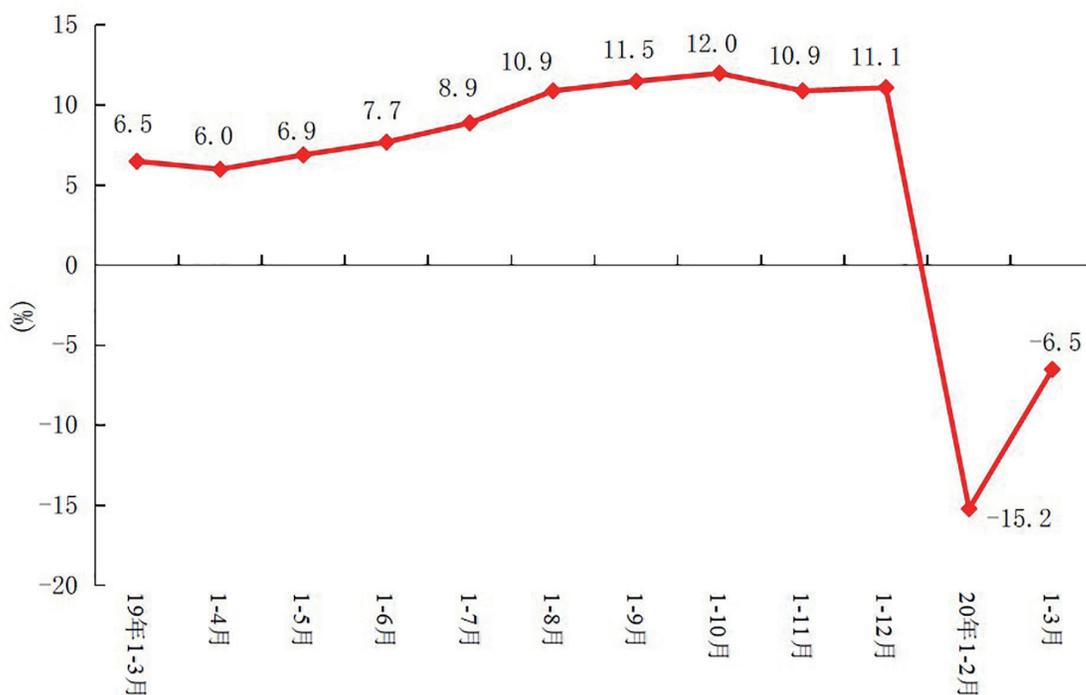


2020 年 1—3 月份，商品房销售面积 1645.95 万平方米，同比下降 24.6%，降幅比 1—2 月份收窄 17.7 个百分点。其中，住宅销售面积下降 23.2%，办公楼销售面积下降 71.4%，商业营业用房销售面积下降 30.8%。商品房销售额 1022.80 亿元，下降 26.2%，降幅比 1—2 月份收窄 15.4 个百分点。其中，住宅销售额下降 23.7%，办公楼销售额下降 75.5%，商业用房销售额下降 33.8%。预计 2020 年 1—4 月河南省商品房销售额预计 1463 亿元，同

比2019年1—4月份（1990亿元）下滑26.5%。截至三月末，商品房待售面积2592.53万平方米，比2月末增加127.60万平方米。其中，住宅待售面积增加97.65万平方米，办公楼待售面积增加13.28万平方米，商业营业用房待售面积增加20.31万平方米。

2020年1—3月份，房地产开发企业实际到位资金1355.91亿元，同比下降6.5，降幅比1—2月份收窄8.7个百分点。其中，国内贷款167.11亿元，增长12.3%；自筹资金787.96亿元，下降2.6%；定金及预收款236.16亿元，下降18.9%；个人按揭贷款150.86亿元，下降6.6%。

全省房地产开发企业本年到位资金增速

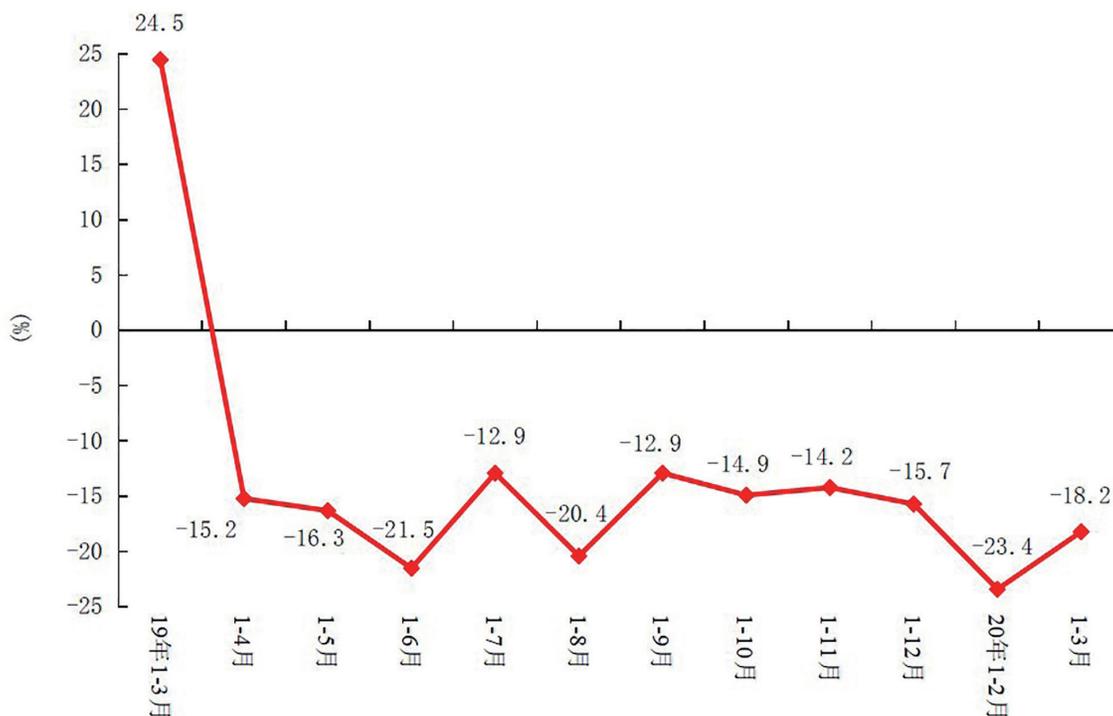


2020年1—3月份，房地产开发企业土地购置面积97.76万平方米，同比下降18.2%，降幅比1—2月份收窄5.2个百分点；土地成交价款46.09亿元，下降17.7%，降幅收窄27.4个百分点。

河南全省范围内房地产开发投资占GDP比重为15%，郑州市GDP对于房地产投资的依赖度高达30%左右。房地产行业作为国民经济的支柱产业，其产业链能够带动上下游五六十个行业的发展，这些行业总产值占到全部GDP的40%左右，即使在现在的美国和德国等发达资本主义国家，房地产及其相关链条产业的产值也占到GDP的18%左右。房地产之所以对国民经济如此重

要的原因：一是房地产的经济带动能力和就业吸纳能力其他行业无可比拟。房地产业关联度高、带动力强，辐射的上下游产业链极其庞大，建筑、建材、

### 全省房地产开发企业土地购置面积增速



化工、轻工、电器、家装设计、社会服务等产业依附房地产而生，甚至房地产广告一度成为媒体的主要收入来源。房地产业也容纳了大量的就业，从工程师到工地工人、从上层设计到基层销售员，房地产业既收 985、211 的天之骄子，也接纳初高中学历甚至大字不识的底层劳动人民，其他行业很难做到如此大规模、大跨度的就业吸纳；二是中国城镇化尚未完成。推进城镇化关乎中国产业结构优化和升级，是中国走向富裕和富强的必经之路。要看到，农村分散式的居住方式，阻碍国家的现代化。一个是，零零碎碎的土地不利于规模化、集约化的现代农业发展，低效的散户种植浪费了大量农耕地和劳动力，而反观农业现代化作业的东北三省，农业产值占全国五分之一；另一个是，农村人口集中到城镇后，国家可以集中推进基础设施建设，促进医疗、教育等社会事业的发展，而随着教育的普及和提升，可以把大批具有职业素养的劳动力匹配到升级后的现代工业中。2019 年河南省城镇化率为 53.21%，低于全国的 60.60%，据预测 2050 年中国城镇化可以达到 77%，与

发达国家80%以上的城镇化率相比，中国还有三十年的路要走，河南要经历的时间更久。而在这三十年的城镇化中，房地产业扮演着举足轻重的角色；三是，现阶段我国大部分城市仍要依赖土地财政完成原始积累。我国经济发展水平严重不均衡，南方沿海城市经济发展水平较高，而其他大部分城市产业较少，大都是通过“以地生财”来完成或正在完成原始积累；卖地既是一本万利，又是一竿子买卖，因此土地财政的滥用广受诟病。土地财政是以政府信用为背书销售未来的城市公共服务，本质是融资而不是公益，每一个想享受城市便利公共服务的人，都隐性为便利买了单；政府收取的地价和税费占据一套房子房价的60%，这也是房价居高不下最主要的原因。

房地产业健康发展对保持经济全局稳定至关重要。目前在其他产业受疫情影响较大的情况下，如果房地产行业不能正常发展，开发商融资渠道受限，谨慎拿地，地方政府的财政收入会受到很大影响，保基层运转会显得更加困难，同时房地产行业的下滑势必会拖累GDP的增速，影响全面建成小康社会目标的实现。

## （二）河南省房地产业的发展趋势

1. 人口向郑州大都市圈集中会带来大量的住房需求。全世界的城市化进程表明，人口都是往大城市集中的。大城市有优秀的教育资源、便捷的交通设施、完善的医疗服务体系、大量的高薪就业岗位。其一，通过这次疫情可以看出，大城市采取的各种防控措施相对较为人性化，对居民正常的生活干扰较少，不像一些小地方“一封了之”，同时，大城市先进的医疗卫生条件使患者的治愈率较高，这些优质的公共资源，吸引着人们涌向大城市。其二，河南的人口规模已告别高增长的数量红利时期，但是作为人口大省，人口基数较大，人口素质提升和城镇化迁徙等结构变化，会带来新一轮的人口质量红利，河南最优秀的几所大学都集中在郑州大都市圈，每年大量的毕业生选择留在当地发展，这些留下来的年轻人需要成家立业，存在着大量的住房需求。截至2019年末，郑州市常住人口1035.2万人，距离1500万人口的目标还有相当大的距离。

2. 房地产企业寡头化。在上一轮发展周期中，部分中小企业扩张过于激进，暴露出管理落后、产品乏力、布局单一等问题。市场下行时，这些问题给企业运营带来的影响将进一步加剧，再叠加很可能延续的销售遇冷、融资

收紧、成本高企等情况，以及持续袭来的债务压力，一些企业的境遇可想而知；放眼未来，破产企业数量或继续增加。由于最近几年严厉的住房调控措施，各个房企的生存压力都很大，疫情下房地产企业的风险应对能力、融资能力、经营管理能力等正在经受考验，风险管控不佳的大量中小房企会被淘汰出局，上演地产业“大鱼吃小鱼”的场景，而规模大的优秀房企将会胜出。

3. 房地产长效调控机制的建立。在过去的将近 20 年时间里，货币增加的速度远超过人们收入的增长速度。为了自己的资产增值保值，在投资渠道缺乏的情况下，人们热衷于买房，通过持有房产实现自己的资产增值保值。同时，在经济不发达地区，由于产业匮乏，各地的经济发展对房地产依赖性很大，一些地方政府的财政收入主要依赖于土地出让金。为了抑制房价过快上涨，防范金融风险，国家连续出台限购限贷等政策，但在长周期的调控中存在时紧时松的现象，对房地产行业的平稳健康发展产生了不良影响。房地产业发展关系经济发展全局，过热或过冷都会影响经济社会发展的稳定，各个城市的情况千差万别，应该全面落实因城施策方针，不能不顾实际情况一刀切。

4. 建立符合河南省情的房地产发展模式。居者有其屋，是我国房地产发展的终极目标。分类供应，租购并举，多渠道住房保障体系日趋完善，不同群体根据自身条件和需求选择住房，将有利于建立完善的住房结构体系和平抑房价过快上扬。河南地少人多，资源相对贫乏，推动中原崛起，实现后发赶超，面临人口、资源和经济结构调整的巨大压力，在富民强省的进程中，如何既有效推进以人为本的新型城镇化，又减少对房地产行业的依赖，促进经济结构优化升级，是一个不容忽视的问题。为此，河南在制定房地产行业调控政策时，一定要尊重经济规律，通过颁布相关政策，采取有关手段与措施，保持房地产业平稳健康、高质量发展。

### 三、推进河南房地产业高质量发展的应对策略

#### （一）国内相关省市应对举措的特征分析

新冠疫情发生以来，据不完全统计，已有超 50 个省市在供给侧和需求侧密集出台房地产行业扶持政策，以提振市场信心，保障房地产市场的平稳运行。归纳起来，这些应对举措呈现以下六个突出特征：

### 1. 坚守“房住不炒”定位

这一轮针对疫情影响的楼市政策调整中，有包括广州、青岛、济南、兰州、海宁、宝鸡、荆州等多个城市在放松限购、限贷政策、公积金贷款限制、降低首付等不久后，迅速选择撤回，上演调控政策“一日游”或“三日游”的闹剧。这也进一步凸显了4月17日中央政治局会议重申的“房住不炒”定位，彰显了不把房地产作为短期刺激经济手段的定力和决心。因此，即便在面对疫情冲击、经济下行压力加大、着力做好“六稳”工作、落实“六保”任务的背景下，仍然必须坚守“房住不炒”的定位，在不违背这一大基调前提下创新扶持政策。

### 2. 突出高质量发展主题

推动高质量发展，是当前和今后一个时期确定发展思路、制定经济政策、实施宏观调控的根本要求。从各地出台的举措和政策关注的重点看，高质量发展成为房地产业的主体。如重庆市4月1日召开房地产业和建筑业高质量发展座谈会，认为成渝地区双城经济圈建设带来新的投资空间、市场空间，房地产市场刚性需求和改善性需求不断增加，国家房地产调控政策保持连续性稳定性，市场持续回升，要求辩证看待疫情影响，从长远大势认清当前形势，坚定信心、保持定力，顺应发展大势、把握市场趋势，精准施策，推动房地产业和建筑业高质量发展，努力建设具有全国影响力的高品质生活宜居地。

### 3. 着眼产业链布局

房地产业与国家统计局分类的42个行业均有不同程度的完全关联关系，尤其是建筑业，与房地产业关系紧密，对GDP的贡献还稍高于房地产业，也将对经济增长造成影响。因此，房地产业和建筑业横跨生产、流通、消费三大领域，产业链条长，关联行业多，对经济影响面广。所以，在此次应对疫情的举措上，很多地方都出台政策促进房地产业和建筑业发展。如，济南市出台12项举措保障疫情期间建筑业房地产业发展，嘉兴市出台《关于积极应对疫情全力支持房地产行业发展的通知》，九江市出台《有效应对疫情促进建筑业和房地产业健康发展的若干措施》，大理市出台《关于“战疫情”促进房地产业平稳健康发展的通知》。

### 4. 强化要素支撑和保障

一是加强房地产用地保障，重点清理盘活闲置和低效土地资源，千方百计整合土地资源，全力保障土地供应，严格执行“净地”出让要求，不得将

权属边界不清晰、规划条件不明确、动工开发基本条件不具备的宗地挂牌出让。二是加大金融扶持力度，全面启动办理房地产在建工程抵押登记业务，用足、用活中央及省有关疫情防控金融支持政策，做到“不抽贷，不压贷，不断贷”，积极为企业提供在建工程抵押贷款、项目贷款、按揭贷款等贷款支持。三是着力缓解企业资金压力，可根据实际情况推行土地出让金分期缴纳，在疫情持续期间不计违约期。今年开工建设的住宅项目可延期缴纳城市基础设施配套费，允许符合条件的房企延期缴纳土地增值税等，减轻房企入市成本压力。

### 5. 聚焦营商环境优化

一是进一步简化环评审批手续。对填报环境影响登记表的房地产开发项目继续实行登记管理，对编制环境影响报告表的房地产开发项目实行环评告知承诺制。开展网上受理方便办，对房地产项目施工许可、工程质监安监注册、预售许可、直接发包工程备案等业务，全面推行“容缺受理”，需提交纸质原件或现场踏勘的，提供电子材料即可先予办理。二是切实提高行政审批效率。落实一次不跑快捷办，用承诺书取代购房资格证明和流程，减少不必要的重复取证；鼓励中介机构在门店网签存量房买卖合同，通过网上办事大厅传输购房资格审核材料，实现不见面审核备案。各行政审批机关要严格执行首问责任制和限时办结制，对申请审批事项要件不齐的必须以书面形式一次性全部告知需补充的要件材料，达到受理条件的必须当日受理，并在法定时限内办结，对违反规定的一经查实则提请纪检监察部门对当事人进行严肃追责。

### 6. 配套创新创业人才引进

4月9日，中共中央、国务院发文指出，推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认，同时放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制，试行以经常居住地登记户口制度。一天前，南京市出台《关于支持促进高校毕业生在宁就业创业十项措施》，将本科学历直接落户年龄从40周岁放宽到45周岁，同时增加大专学历凭半年社保可落户的条款，进一步放宽了人才落户的限制。

无论是珠三角的深圳和广州，还是长三角的南京和杭州，抑或是被誉为“一带一路桥头堡”的西安，在过去三年里，从事实证明了人才新政的一石

二鸟功效，既能为城市发展带来各种急需的人才，又能为房地产市场带来新的需求。

## **(二) 推动我省房地产业高质量发展的应对策略选择**

### **1. 持续推进全行业高质量发展**

房地产的高质量发展不仅仅是产品质量、服务质量的提高，还包括市场环境、机制，概括起来应该是供需平衡、杠杆合理、风险可控、可支配性强、功能结构合理，这也是房地产企业家和房地产金融家要为之不断努力的。当然房地产业的产品质量和服 务也要提高，要坚持绿色、健康，住房全社会周期的使用，改善群众住房生活以及外延的生活服务，使得群众生活得更安全、更舒适、更方便。要强化这些技术在房地产的设计、建造培育过程中的作用，提高建设的进度，提高空间利用效率，提高建设水平。要大力推进科技创新，发展装配式建筑，推广应用智能建造、绿色低碳、物联网、BIM等技术。要提高城市设计建设水平，注重城市美学，为城市留下更多功能美、整体美、个性美的建筑精品，持续提升城市品质，努力实现干净整洁有序、山清水秀城美、宜居宜业宜游。

### **2. 加快完善必要的合理的扶持政策**

除了向受疫情影响较大的批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业提供支持，也应考虑采取适当的措施，平稳房地产市场。建议在“房住不炒”的前提下，着力稳地价稳房价稳预期，科学配置土地资源，合理安排土地供应规模，完善公共配套规划建设，及时发布市场信息和政策解读，持续优化营商环境，为房地产市场发展营造良好环境。着力稳定房地产投资和销售，支持房地产业合理融资需求，允许部分受疫情影响较大的房地产企业延期还贷，加快贷款展期办理，为企业调整还款计划，不盲目抽贷、断贷、压贷，以缓解近期销售萎缩对房企资金链的冲击。在合法合规和控制风险的前提下，适当增加房地产企业的融资渠道，包括商业银行的表内和表外融资。

### **3. 强化供给与需求相结合**

近年来的调控政策叠加疫情的影响，需求端会受到较大的抑制，在疫情得到基本有效控制后，需求可能释放，如果届时没有充裕的供给，可能因供需失衡造成新一轮的房价上涨。因此，在未来一段时期内，更要强化供给端的调控，合理适当地增加房地产市场的供给，并要保障地价的相对稳定。一

是核心城市要适当增加土地供应；二是土地拍卖方面采取适当的政策调整，比如适当降低土地竞买保证金比例，允许成交土地签约、出让金缴纳适当延期。因疫情影响开工、复工的，可以延期开工和竣工时间。三是加强产业引导，拉动有效投资，带动本地建材、耐用品等的消费，促进产业链上下游协同发展。

#### **4. 积极支持刚需和改善需求**

从未来城镇化发展潜力及改善居住条件来看，房地产市场仍然存在一定的刚需和改善需求。一方面，要完善住房市场体系和住房保障体系，大力发展普通商品住房，抓好住房租赁市场发展试点，建立完善公租房保障对象准入和退出机制、保障政策动态调整机制，改造提升存量住房，促进新建商品房市场、存量房市场和租赁市场协调发展；另一方面，要把握房地产业发展趋势，打造更健康、更智能的人居环境，推进房地产与文旅、康养等融合发展，提升物业服务质量，不断增加优质产品和服务供给，更好满足改善性住房等市场需求。为此，需要采取两方面措施，一是不利于刚需和合理改善需求的有关政策可做适当调整，比如“认房又认贷”政策；二是金融机构要给予受疫情影响较重的房企和购房者适当的信贷政策支持，比如，住房公积金缴存比例、提取时间等。

#### **5. 有效发挥房地产投资对稳定经济的作用**

目前投资对经济增长的贡献率约为 30%，而房地产投资在固定资产投资中的占比约 20%，如果再考虑房地产消费和对其他产业的带动作用，稳定房地产市场就能在较大程度上稳定经济增长。在坚定“房住不炒”定位的前提下，有效发挥房地产投资稳定经济的作用，这是在遵循“房住不炒”“稳地价、稳房价、稳预期”原则下，应对疫情、稳定经济、促进就业、保障民生的相机抉择政策手段，是着力做好“六稳”工作、落实“六保”任务的具体落地。切不能把合理支持房地产业平稳发展的政策一刀切地视为对房地产调控的放松，当然，其前提是要坚持“房住不炒”定位和推动房地产业高质量发展。

2020 年 5 月



扫码关注微信公众号

主编：喻新安      本期编审：周建光 蒋 睿

---

报送：省委、省人大、省政府、省政协、省军区领导。

赠阅：各省辖市、直管县（市）、县（市、区），省直有关部门，有关高校、企业。

---

地址：郑州市紫荆山南路666号黄河科技学院图书馆三楼      邮编：450000  
电话（传真）：0371-68787369      电子邮箱：zhcfyjy@126.com