

在年初，一片萧条气氛，开发商不敢拿地，土地市场四处流拍，全国楼盘平均去化率甚至跌破了20%，广州、深圳等地传出高杠杆投机客爆仓的消息，多个热点城市出现了降价促销。

到了3-5月份，又出现了“所谓”的小阳春，房贷利率下降、房企融资环境宽松，地王随之产生，苏州、南京、宁波、重庆、沈阳、郑州，各大热点城市，都成了开发商集中竞争的区域，尤其是那些房价倒挂明显的城市，购房者蜂拥而至，开盘即清盘的现象不在少数。转折点在7月份，“房地产金融的收紧力度史无前例”，房贷利率重回高位，房企融资规模大幅下降，9月份环比一度大降50%以上，直到“金九银十”才略有改观。

为什么今年的楼市一再出现“转折”？

第一，调控的“容忍度”在变高

什么叫“容忍度”？

原来的调控，有点“投鼠忌器”的意思，毕竟房地产关联的上下游行业太多，上到建材施工，下到家具家电，限购、限贷、限售等措施一旦收紧，诸多行业跟着走弱，又不得不再次宽松。因此，一直以来，有一种说法叫“三年收紧，两年放松”。

不过，今年调控的决心明显更“坚定”，宁可忍受一时的阵痛，也要遏制住房地产里的投机情绪，各地发布的房地产政策次数和频率，均创出了历史记录，对房贷利率、房企融资的限制，也与往年大相径庭。

第二，房地产很容易“风吹草动”

之所以出现频繁的波动，原因在于房地产对资金渠道的要求非常高，只要钱没有流入楼市中，立马就能表现出来。

2016-2019年9月末，房地产行业通过ABS获得的融资规模分别为0.34万亿、0.54万亿、1.1万亿和1.26万亿，同期，通过银行贷款获得的融资规模分别为29万亿、36万亿、42万亿和47万亿。

这么大的体量和资金，被“掐住”之后，楼市能有起色才怪。当然，目前楼市的问题，绝不仅仅出在融资上，比如库存增长。

2019年三季度上市房企存货研究报告显示，在三季度受监测的20家房企中，存货去化周期为13.6个月，环比增长4.6%，同比增长8.7%，延续了去化周期上行趋势

。

这20家规模房企的库存，已经接近3万亿元了。3万亿这个数字，对比每年15万亿的成交额，看起来似乎并不多，但是，这些没卖出去的房子，是自2016年以来，首次出现连续增多的趋势。