

这一波楼市的春天比预期的短。

贝壳研究院近日发布的《2021年4月楼市报告》显示，今年4月，全国监控的66城新房市场成交量增速收窄，其中50城二手房成交量环比降约20%。

众所周知，受疫情影响，去年1~4月的楼市(含新房和二手房)成交量很低。由于疫情得到较好控制，今年比去年同期大幅增长。今年1~4月新房市场成交套数同比增长74.8%，成交面积同比增长70.5%。但相较1~3月成交量增速收窄约25个百分点。与2019年同期相比，1~4月成交套数和面积也呈现增速下滑态势。从4月单月来看，成交量较2020年和2019年同期亦有所回落。

如果不看数据只看新闻，或许很多人会有楼市火爆的印象。从去年三季度开始，深圳、上海、杭州出现万人摇号、开盘秒光现象。为了防止房价过快上涨，各级政府纷纷加大调控力度。据不完全统计，今年以来，住建部先后13次派出督导组，分赴深圳、上海、杭州、西安等城市调研督导当地房地产调控工作。除上述热点城市外，宁波、武汉、嘉兴等市先后出台楼市调控措施140余次。

楼市的迅速降温，一定程度上可以视为密集调控的结果。

然而，若楼市仅仅是因为政策被“按住了”，那么只要稍一放松，还将有报复性上涨的一天，不少炒房者就是这样认为的。但情况果真如此“乐观”吗？先看看本轮楼市上涨是何时开始，又因何而涨？

细心的人会发现，本轮楼市量价齐升是从去年三季度开始的，四季度达到高点。但人们也会记得，去年全年的GDP增速仅为2.3%，是近四十年来罕见的。这样的经济环境下，人们也囊中羞涩，本不该有更多财力购置房产。而从三、四季度开始，无论是楼市还是股市，均迎来一波上涨行情。

对于这个有点反常的现象，经济学家任泽平解释是“股市的晴雨表是货币”。他虽然没有单说楼市，但此番表态是在分析整个资产价格时说的，也包括房子、黄金等带有投资属性的商品。也就是说，都是钱的原因。

的确，为了对冲疫情对经济的负面打击，多国政府祭出了货币刺激手段。货币放量，必然有相当一部分资金流入股市和楼市，带来交易量和价格的上涨。如果货币供应持续宽松，理论上楼市还会从暖春进入到酷夏。然而，货币供应恰恰在今年3月调整了。央行于4月中旬公布的一季度金融数据显示，3月末无论是M2余额还是M1余额，其环比增速均出现回调(增速分别下降0.7和0.3个百分点)。尽管货币供应仍

保持相对高位，但收缩的信号已十分明显。

导致监管层及时调整货币政策的一个重要原因是，今年一季度经济增速较好，18.3%的GDP增速在全球范围内都亮眼的数字(去年同期是-6.8%)。

一季度的数据直接引发两个结果：一是监管层认为宽松的货币政策可以逐渐退出了；二是对通胀的担忧更多了。

货币政策转向，对于之前高歌猛进的股市和楼市，无疑有釜底抽薪之效。但从另一个角度讲，或许楼市这种既不暴涨又不骤跌的走势，才是监管层所期望的。而对于那些急于看涨或看跌楼市的人来说，或多或少都有点失望。房住不炒，已不仅是政府的态度，也逐渐变成了中国经济必须接受的一个现实。因为，未来一段时期，无论是货币供应还是经济基本面，都已不再支撑它的上蹿下跳。