

# “防风险+保民生+促消费”相互协同 房地产市场转入新发展模式

化解房企风险、提振楼市信心、改善房地产行业资产负债表……这是过去一年房企、地产从业者以及购房者十分关注的课题。那么,关于房地产市场,今年全国两会释放了哪些新信号?

仔细研读今年政府工作报告后可知,有三大方面内容值得关注,一是有效防范化解优质头部房企风险;二是支持刚性和改善性住房需求;三是加强住房保障体系建设,解决好新市民、青年人等住房问题。这意味着,今年房地产行业将聚焦“防风险+保民生+促消费”三大方面,促进行业走向新发展模式。

全国人大代表、58同城CEO姚劲波表示,“当下,房地产业已从‘增量时代’进入到‘存量时代’。基于此,建议拓宽房企的融资渠道、优化预售资金监管制度、加速数智化落地,让房企行稳致远。”

房地产行业如何向新发展模式转变?姚劲波认为,房地产行业本身需要从“带动经济发展”单引擎作用,向“经济发展与保障民生需求”的双引擎作用转变;地方政府逐步从土地财政向优化税收结构转变;房地产开发从“旧三高”模式向更关注城市低碳化发展、提供与居住需求升级相匹配的产品与服务品质升维的模式转变。



## 多措并举化解房企风险, 改善行业资产负债表

今年政府工作报告提出,“有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债表状况,防止无序扩张,促进房地产业平稳发展”。

“过去几年,房地产行业规模快速扩张主要靠‘快周转战略+高杠杆’模式,这种发展模式是不可持续的。”中原地产首席分析师张大伟表示,建立良性循环模式需要继续降低企业杠杆,动态调整政策,促进整体市场平稳运行。

“要防止风险扩散到优质房企。当下实施‘三箭齐发’等政策,重点是稳定优质房企,这是行业和市场的基本盘。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,对于其他出险企业,应坚持市场化原则,该破产的破产、该重组的重组。

“降杠杆、缩规模是当前改善房企资产负债情况的主要方式,也是控制风险的主要手段。”中指研究院企业研究总监刘水表示。至于实操层面如何落地,中指研究院市场研究总监陈文静表示,“2022年底,‘金融16条’‘三支箭’等政策措施先后出台,至今已有超190家房企获得银行授信额度超6万亿元,交易商协会已受理储架式发债申请超1400亿元,近40家企业公布定增、配股募资计划。其中,碧桂园、雅居乐已完成配股,企业融资环境持续改善。”

在优化A股房企股权融资后,据公开数据显示,截至目前,共有14家房地产企业发布再融资预案,预计融资合计约573.16亿元;在全面实行股票发行注册制过程中,多家房地产企

业的再融资申请已顺利平移至交易所,近日均已受理。

今年2月份,中国证券投资基金业协会发布《不动产私募投资基金试点备案指引(试行)》,明确不动产投资范围、管理人试点要求等。贝壳研究院市场分析师刘丽杰表示,“从房企角度来看,私募基金入场将有助于房企盘活存量资产,增加融资渠道,化解房企金融风险。”

“对于持有商业地产的房企来说,要提升运营效率、加强地产的盈利能力,进而做高商业地产价值,有利于REITs的发行与融资。对于持有租赁物业的房企来说,要积极打造长租品牌,贴合政策开发长租市场。”刘水表示。

全国政协委员、中信资本控股有限公司董事长兼首席执行官张懿宸建议,阶段性推出具有中国特色的商业不动产公募REITs工具,助力化解住宅交付风险。具体来看,盘活问题房企的存量资产,通过“问题房企”和“优质资产”的隔离,控制产品风险;所募集资金除归还项目自身的负债以外,全部用于解决问题房企自身的“烂尾楼”交付问题,严禁挪作他用;制定特殊的募集资金监管要求,针对该类别企业和资产的特殊情况,建立专门的资金监管机制。

刘丽杰表示,展望2023年,化解房企风险仍将是各地政府的关注重点,各项已出台政策将进一步深化落地,房企金融风险有望加快出清。

## 落实“保交楼”保民生工作, 激活楼市需求提振购房信心

多位行业专家表示,在防风险、改善行业资产负债情况同时,要将政策着力点落在进一步强化保交楼、保民生、支持合理住房消费需求等方面,坚持“房住不炒”定位。

“‘保交楼’仍是化解房企金融风险的重要一环。”刘丽杰表示,新房项目顺利交付,满足刚性和改善性需求,房地产市场才能从根本上恢复平稳发展。2022年,在多项金融政策支持下,“保交楼”取得一定进展,但仍有一定体量的停工项目尚未得到妥善处置,2023年“保交楼”任务仍需努力落实。

今年政府工作报告指出,“支持刚性和改善性住房需求”。2022年以来,各地持续出台优化购房信贷、公积金、松绑限购、限售等政策,降低购房门槛及成本,加快刚需及改善性需求入市。

全国人大代表、荣华控股集团董事长崔荣华建议,在全国范围内推行住房商业贷款转住房公积金贷款的政策。她表示,“在房地产市场规模大、影响人群数量多的一线城市,加快推行速度,让惠民政策尽快落地,在已出台‘商转公’政策的城市出台实施细则,推动‘商转公’的真正落地,并为后续跟进城

市提供参考样本。”

全国政协委员、国务院发展研究中心原党组书记马建堂表示,在居民消费中,住房及相关消费占比很高,去年四季度中央出台了稳定房地产市场的若干条政策,目前一些一线城市的房地产市场有所复苏,消费和价格都有所回升。

陈文静表示,“预计未来针对新市民住房的政策支持力度将进一步加强,特别是在新市民人口较多的城市,降低购房门槛和购房成本均有一定空间。同时,对于购买家具、家电等配套消费的金融支持力度也可以加强。”

## 告别高负债无序扩张时代, 推动向新发展模式平稳过渡

今年政府工作报告提出,“要加强住房保障体系建设,解决好新市民、青年人等的住房问题”。在业内看来,这是房地产新发展模式的重要支撑点。

全国政协委员、四川省商会副会长、明宇实业集团有限公司董事长张建明建议,同步推进保障性住房建设和商品房市场化,完善住房“双轨制”长效体系。应将“人人有房居”而非“人人有房产”作为政策导向,一手抓保障性住房建设,一手抓商品房市场化,加快完善住房“双轨制”长效体系。

“从住房结构来讲,保障性住房的建设规模将会进一步提高,向更多的人提供低成本住房。在实现‘住有所居’的同时,也能起到稳定房价的作用。”同策研究院研究总监宋红卫表示。

为了加快发展保障性租

赁市场,2023年1月份举行的全国住房和城乡建设工作会议,把发展保障性租赁住房,加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题,作为2023年房地产市场工作的重点内容之一。

那么,如何扩大长租市场规模,同时确保租赁市场有合适的回报率呢?上海易居房地产研究院咨询中心总监姚腊认为,可以从降低租赁住房建设运营成本和完善退出机制等方面入手。一方面给予住房租赁企业一定风险补偿和其它相关政策支持;另一方面,通过确立清晰的产权关系和建立稳定的租赁关系,不断丰富基础资产类别,加快推进租赁住房领域REITs。

“此外,还可以发展公共服务,提升租赁住房本身的质量,优化租赁住房周边配套设施,改善居住体验。通

过探索积分赋权等方式,使公共服务的享受标准与住房拥有情况脱钩,使租赁群体也能享有同等范围与质量的公共服务资源。”姚腊如是说。

更重要的是,对于业内极为关注的房地产新发展模式,有分析人士称,核心之一就是低负债、稳杠杆、重运营,房企业务重心从前端开发向后端运营服务转移,完成从开发商到运营服务商的转变。中金公司研报表示,新发展模式蕴含着未来房企发展的五个新方向,一是新建商品住宅逐渐转向重点服务于改善型需求;二是保障性和市场化租赁住房将成为发展蓝海;三是综合城市更新能力将为企业带来更多机遇;四是存量房经营和交易活动的体量逐步扩大;五是房地产金融服务业务更加规范化发展。(证券日报)