

首提“三保”，房地产业向新模式平稳过渡

据新华社报道，12月15日-16日，中央经济工作会议召开，会议总结了2022年经济工作，分析当前经济形势，部署2023年经济工作。相比以往，在“房住不炒”的定位下，今年中央经济工作会议涉房内容重点放在防范化解风险上，包括重大经济金融风险以及优质头部房企风险，并且首次提及了“三保”，即保交楼、保民生、保稳定。在这样的工作思路之下，2023年房地产业开始向新发展模式平稳过渡。



住房改善的空间有多大？

即将到来的2023年，国内消费需求被寄予厚望，其中就包括“支持住房改善”。很多人认为，住房改善就是居民的换房需求，包括二手房换成新房，小房子换成大房子，楼梯房换成电梯房，楼龄长、配套差的房子换成新房或“次新房”(10年以内楼龄)，外围的房子换成中心区的房子，或者买第二、第三套房等。毫无疑问，这些倒腾房子的各种归纳，都是住房改善的内容。

但是，换房为主的住房改善需求，有效空间可能并没有那么大。根据克而瑞对全国194个城市的统计，这几年商品房市场一直由新房主导。2019年以来，3-4房户型的新房占全部新房的70%以上。触发换房需求的，除了居住改善外，很多是由于房价上涨引诱的，加上前几年中产人群收入也不错、对未来预期普遍乐观，换房需求火了几年。但现在，换房的动力和能力不如从前了。

一方面，很多人预期房价不涨了，甚至会下跌，没有动力换房了；另一方面，创造中产的行业(地产、金融、互联网、平台等)呈现红利衰减之势，加上机关事业单位“降薪水”，中产收入增长下降，而房价还在云端下不来。近几年上车的中产确实想换房，但换不起。还有一部分中产，手上的二手房是“老破小”，卖不掉或卖不了太多钱，也就无法换房。

改善居住条件最急迫的是新市民。近年来，各地大力发展保障性租赁住房，目的就是要把这部分人群纳入真正的住房消费中，纳入商品房范畴，最终纳入城市公共服务和商品经济中。另外，过去十几年我国搭建起了一张覆盖全国14亿人口的互联互通大网，道路、汽车、物流和互联网惠及6.7亿农业人口，他们想分享城市化红利，包括城镇的住房。

试想，这部分人群中未来能产生3亿中产，不管是房地产、基建代表的投资内需，还是住房、汽车和生活消费，这是多么诱人的图景。此外，根据“七普”数据，65.5%的老年人独立居住(一人或与老伴同住)，有54%的老人现居房屋楼龄大于20年。而且，大部分没有配备电梯、防滑、扶手等适老化设施不足，健身活动等配套设施也不足，这也是住房改善的潜力。

还有，过去国人买房，更关注是否拥有产权住房、享受资产溢价，至于房子及社区服务体验，则是靠后的。因此，很多人高价买了房，却无能力再去二次装修、无能力对设施设备更新换代。另外，目前的存量房屋，要么是上世纪80年代左右“短缺经济”下建设的福利房，要么是近年来高周转出来的商品房，供应效率不高。最突出的，就是社区设施不足，房屋折旧快。

以上这些，都是住房改善的内容。相比购房置换需求，围绕存量房再利用、改功能、补短板的需求，尽管对土地财政、固定资产投资、拉动上下游的贡献小，但能让更多的人群享受到低成本、服务好的城镇住房，还能释放他们的生活消费，带动更多就业，这才是美好人居的应有之义。

(新京报)

(证券时报)

首提“三保”，贯彻“底线思维”

在房地产方面，此次中央经济工作会议强调，有效防范化解重大经济金融风险，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。

此次中央经济工作会议在提及防范化解重大经济金融风险的同时，首次提到“三保”，即保交楼、保民生、保稳定。事实上，“保交楼”是稳定市场信心的关键，更是保障社会民生稳定安全的底线。

“保交楼”最早是在今年7月

28日举行的中共中央政治局会议中首次提出的工作任务。此后，央行发布“保交楼”贷款支持计划，向商业银行提供2000亿元免息再贷款，支持商业银行提供配套资金用于助力“保交楼”，封闭运行、专款专用。

从此次会议释放的内容来看，2023年“保交楼”专项借款及配套资金仍将继续加快落地，“保交楼”也有望取得更多实质性进展。

在广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，2023年将防风险、保民生作为房地产工作的主题和重点，即在房地产领域贯彻“底线思维”。具体来

说，确保能交楼，避免大面积烂尾造成民生问题，守住不发生系统性风险的底线，房地产债务风险不会再次蔓延，特别是不会冲击到稳健经营的企业。做到上述这些，就坚持了“底线思维”。

华夏新供给经济学研究院创始院长、财政部财政科学研究所原所长贾康认为，今年中央经济工作会议提到“防范化解重大经济金融风险”后，马上提到“确保房地产市场平稳发展”，意味着对房地产行业非常重视。另外，“与去年相比，今年关于涉房内容更多一点，体现着房地产的工作领域也是以问题为导向的重要工作领域。”

优质头部房企受到前所未有重视

值得关注的是，此次中央经济工作会议提到，“满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况”，从内容不难看出，优质头部房企风险已经得到中央及监管部门的高度重视。

在贾康看来，这里包含很有新意的一句：过去确实在中央这种最高层级的文件里从来没有这样提及过“优质头部企业”。那么会出现这样的问题：面对这么多的开发商，这么多的企业，哪些是优质的头部企业，相信有关部门要做更有针对性的工作来鉴别。“优质头部企业”不仅是一个有新意的说法，也是一种鼓励，对于优质房企有望给予一定力度的支持，而且这将起

到示范效应。

众所周知，从2021年下半年开始，部分民营房企风险开始爆发。截至目前，部分爆雷房企的风险处置仍未完成，在推进资产重组、收并购等方面并不及预期。而化解存量已经爆发的风险，无疑将成为2023年房地产工作的重点之一。

11月，随着“金融支持房地产16条”落地，房地产企业端政策的支持力度就开始明显加大。随后，支持房企融资的信贷、债券、股权“三支箭”相继发出，其落地速度、涉及范围和资金规模均大幅提升。

据中指研究院统计，截至目前，银行给予房企的授信额度已超4万亿元，多家企业中期票据

储架式注册发行额度合计超千亿元，20余家企业发布了股权融资计划。政策支持力度加大，有助于缓解企业资金压力，提振企业信心。不过，当前更多资金距离实质落地仍需要时间。

对此，李宇嘉认为，未来，市场留存下来的企业，都是稳健经营、坚守主业的企业，必须要改善其资产负债状况，才能从根本上建立抵挡风险的防火墙，以实现转型和发展。

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长、中国城市经济学会房地产专业委员会秘书长邹琳华也认为，从未来房地产市场供给方面看，主要是降低企业资金成本，化解企业风险，帮助其度过阶段性困难。

向房地产健康发展长效机制新模式过渡

除了化解重大经济金融以及优质头部企业的风险之外，中央经济工作会议明确，要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

2022年，房地产市场经历了深度调整后，购房者置业情绪、市场信心均尚未扭转，提振供需两端市场仍是当下解决问题的关键。在邹琳华看来，在目前阶段，刚性需求数量有限，所以重点还是改善性住房需求。因此，从需求方面，会议强调支持刚性和改善性住房需求，这也和满足人们对美好生活的追求相一致。

值得关注的是，在此次会议提到探索长租房市场建设之前，党的

二十大报告就在强调“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。因此，租赁市场已经成为住房市场的重要组成部分，未来相关配套政策将进一步完善，同时推动租房居民享有公共服务的权利，解除租房群体的后顾之忧。

那么，未来如何探索长租房市场建设？邹琳华认为，主要包括解决土地、资金来源以及企业如何盈利的问题。邹琳华进一步解释称，在土地来源上，可以出让专用租赁用地、支持闲置存量土地房屋建设或改建租赁住房等；在资金来源上，需要进一步拓展融资渠道，鼓励社会资本投资住房租赁行业，进一步发展租赁住房资产证券化等；而在提高企业盈利能力方面，政策可以做的主要是税收优惠支持。除此之外，其他的都可以交给市场

去完成。

另外，此次会议对于新发展模式的提法与此前不同的是，第一次强调平稳过渡。在贾康看来，所谓“新发展模式”，也就是过去中央强调多次的健康发展长效机制实现的模式；提到“平稳过渡”，意味着在时间表上有更明显的一种迫切性和部署上的清晰度。“现在正在向房地产业健康发展长效机制的新模式过渡。”

对此，李宇嘉表示，所谓新模式，从供给侧来说，就是租购并举，比如发展保租房、长租房等；从群体来说，就是以新市民为主；从模式上看，是告别土地依赖，告别“三高”(即高负债、高杠杆、高周转)。这些是要在长期实现的，不能毕其功于一役，激进过渡会造成风险爆发，行业大起大落。

(新京报)