

# 去年50家房企累计交房超420万套,今年仍面临大考



“保交楼”已成为房地产行业绕不过去的关键词。相较于过往对销售成绩的宣传,2022年末,各大房企先后披露了全年的交付情况。据亿翰智库,2022年,其跟踪的50家典型房企累计交付超420万套。其中,碧桂园、万科、绿地交付套数位列前三。

作为关乎民生的大事,“保交楼”也早已引发了来自监管层的集中关注。2022年7月底中央政治局会议首提“保交楼”至今的半年时间里,从中央到地方、从住建部到央行再到证监会,都出台了許多支持政策,包括银行专项贷款、股权融资放松、成立纾困基金等,供给端利好政策工具不断完善,“保交楼”效果逐步显现。

业内认为,2023年将仍是“保交楼”的关键节点。中指院预计,伴随着各配套政策的不断落实,“保交楼”资金落位的速度有望加快,而该项工作的实质性进展也将修复购房者置业信心,稳定市场预期。只有保证有序交付,居民置业的信心才能稳定,房地产开发产业链才不会陷入恶性循环。

## 房企全力保交付

2021年下半年起,越来越多的企业无法借新还旧,不得不用经营性回款补融资性现金流出需要,不断压缩开发投资,以至于在局部形成了延期交付的局面。这一情况在2022年对购房者信心造成了严重影响,并演变成了压倒不少房企的最后一根稻草。

中指院在2022年9月初发布的一份调研报告显示,受到项目停工、停贷潮的影响,有33%的受访人群表示不再愿意购房,23%的受访者仍处于观望状态,会根据市场交付风险、市场运行情况再决定未来是否进行购房。项目交付风险明显成为短期抑制购房、影响市场信心的重要因素。

2022年下半年以来,包括碧桂园、万科、龙湖、金地、绿地、中海等头部房企,都多次表示“保交楼、保交付”是其工作重心;更有房企将“现房”作为吸引购房者的营销手段。在这一核心要务的指引下,各大房企在2022年末相继交出了各自的交付成绩单。其中,销售规模居于行业头部的碧桂园、万科、绿

地、保利等房企,交付规模也遥遥领先,分别累计交付约70万套、27.99万套、26万套、25.9万套;融创、世茂等出险房企也在2022年实现了18万套、12万套的交付总量。

此外,不少开发商在按时或提前交付的同时,还在着力推动“交房即交证”,通过政企联合缩短传统新建商品房从预售签约到取得不动产权证之间的时间差,给购房者以便利,包括碧桂园、万科、融创、中海、龙湖、旭辉、远洋等在内的房企均在积极推进“交房即交证”的实现。

不过值得一提的是,房地产行业在2022年除了受到流动性压力之外,还曾面临着各种不可抗力,包括疫情下各地的静态管理、全国多地罕见的持续高温、多个城市的限电限产等,项目的现场施工也因此遭遇了多重挑战。有房地产行业分析师向记者表示,根据其统计,2022年的房企交付实则有所减少,除了开发商缺钱之外,“12月原本是交付的重要节点,但遭遇感染高峰,对交付工作造成了一定程度的延误。”

## 支持政策将持续发力

作为关乎民生的大事,“保交付”的工作不仅有房企充分发挥主动性,承担主体责任,监管层也给予了重大关注,中央持续丰富政策工具箱,地方不断夯实主体责任。

据中指院监测,超70省市结合当地实际情况,实质推动“保交楼”举措落地;其中包括对问题项目“一盘一策”及时协调处置、加强预售资金监管、设立纾困基金、协调引入区域国企和金融机构盘活项目等。

期间,监管层先通过政策性银行设立2000亿元专项借款,此后央行又向商业银行提供2000亿元免息再贷款,以支持商业银行提供配套资金用于助力“保交楼”。2022年四季度,监管层再将政策支持方向从“保项目”转向“稳主体”,并先后给出“三支箭”,从股权和债券融资等方面,协助优质房企解决可能面临的流动性难题。

业内认为,这一政策转向有助于保交付的实现。中信证券就曾指出,不能把保公司和保项目对立起来,“如果公司层面不断出险,新的交付问题不断出现,那保交付就会顾此失彼。所以,稳住房地产销售,稳住房地产信用,广义而言,本身也是保交付政策的一部分”。“稳主体”就是“保交楼”。

值得一提的是,在股权融资开闸后,先后有超20家房企发布了定增计划,包括世茂股份、金科、华夏幸福、新湖中宝等在内的多家房企,均在定增计划中提及将募资用途之一为“保交楼”项目的建设。

各省市在保交楼工作上也取得了明显进展。据郑州市政府披露,目前已筹集保交楼资金130亿元,全市保交楼项目实质性复工95%以上;湖南省的第一批专项借款共147亿元已全部拨付至项目,首批263个风险项目已有261个复工,已交付房屋超7000套。不过,从全国的范围来看,保交楼的任务依然任重道远。根据克而瑞统计,截至2022年底,全国仍有约290个问题项目,尚未交付房屋数量超40万套。

事实上,2023年房地产行业的工作重点任务仍集中在保交楼上。业内认为,为推动保交楼工作,监管层将继续加大对房企的支持。据亿翰智库统计,从2022年的交付规模来看,交付面积最高的10家企业的总交付面积超过2.7亿平方米,占全国交付面积的40%以上,“从这个角度而言, TOP20房企的交付规模就占据了全国竣工规模的50%以上,这也在一定程度上说明了头部房企对于保交楼工作的重要性。” (第一财经)

# 首套房贷款利率政策建立动态调整机制,对买房有何影响?

近日,人民银行、银保监会发布通知,决定建立首套房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷款利率政策下限。

与此同时,住房和城乡建设部部长倪虹在接受采访时表示,对购买首套房加大支持。首付比、首套利率该降的都要降下来。对于购买第二套住房的,要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持。对于购买三套以上住房的,原则上不支持,就是不给投机炒房者重新入市留有空间。

对此,业内人士分析认为,本次政策出台,意味着部分城市的首套房贷利率有望延续此前水平或有望进一步下调。

季度起,各城市政府可于每季度末月,以上季度末月至本季度第二个月为评估期,对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,阶段性放宽首套房商业性个人住房贷款利率下限。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,本次政策明确城市的住房贷款利率与新建住房价格走势挂钩且调整利率的时间有限,在季度评估期内满足条件的城市,可以阶段性维持、下调或取消当地首套房贷利率下限。当前,多个城市房地产市场调整压力较大,价格仍处于下跌通道,短期符合条件可以下调或取消房贷利率下限的城市数量较多。

同时,通知还提到,地方政府按照因城施策原则,可自主决定自下一个季度起,阶段性维持、下调或取消当地首套房商业性个人住房贷款利率下限。人民银行分支机构、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。

此外,对于采取阶段性下调或取

消当地首套房商业性个人住房贷款利率下限的城市,如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨,应自下一个季度起,恢复执行全国统一的首套房商业性个人住房贷款利率下限。

陈文静认为,明确评估期内城市新房价格环比和同比连续3个月均上涨,将恢复全国统一下限,条件的设定也有利于购房者更好地评估入市节奏。

## 信贷政策继续宽松,持续支持刚需、改善性住房需求

去年9月29日,央行、银保监会就曾发布《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》,明确指出符合条件的城市,在2022年底前,阶段性放宽首套房商业性个人住房贷款利率下限。此后,武汉、天津、温州等多个城市首套房贷利率下限降至4%以下,部分城市取消利率下限,利率执行截至12月31日。

上海易居房地产研究院研究总

监严跃进分析称:“结合本次新政,实际上是对2022年已有政策的修正或细化,说明2023年要继续落实降房贷、允许部分城市突破利率下限等操作。同时也说明2023年信贷政策要继续宽松,尤其是要强调对购房刚需进行保护和支持。”

结合国家统计局公布的全国70城房价指数数据来看,最近3个月房价持续下降的城市共有38个。其中二线城市13个,三四线城市为25个。

严跃进认为,房价“疲软”城市数量明显增多。这也意味着各地更要主动降低房贷利率。同时,从城市名单看,二三线城市均有一些典型城市,比如二线城市的天津、太原、郑州等,三线城市的惠州、金华、徐州等。这要求各地参照此类城市的能级,对同类的城市也要落实相似的政策,即房贷利率下限下调或取消的政策。

整体来看,陈文静认为,本次政策较去年930政策更加灵活,结合各个城市最新房价变动及时动态调整利率,降低购房成本,有利于更好地支持刚性和改善性住房需求。(央广网)

建立首套房贷利率政策动态调整机制,符合条件的城市数量短期较多

根据央行通知显示,自2022年第四