

学习贯彻中央经济工作会议精神④

楼市企稳回升信心足

以民为本保障安居

房地产健康发展应注重保民生防风险

易成栋

作会议还在防范化解经济金融风险方面提出，应该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，推动行业并购重组，有效防范化解优质头部房企风险。

房地产行业在扩内需、促消费、稳定宏观经济基本盘方面发挥着重要作用，随着中央定调促进居住消费、改善融资环境，应该对房地产行业的企稳回升抱有信心。企业的信心来自于更为宽松的融资环境，随着保交楼政策性专项借款以及“金融16条”“三箭齐发”等政策利好逐步落地见效，企业有望逐步摆脱资金链吃紧的困境；购房者的信心来自于政策将大力支持刚性和改善性住房需求。对购买首套房的购房者，首付比例、首套利率等迎来下调，可以说各项举措正大力保障购房者购买首套房的刚性需求。对购买第二套住房的消费者，政策也不断给予合理支持，以旧换新、以小换大、生育多子女家庭有改善需求的购房者都将迎来政策利好。购房者的信心还来自国家将大力推进保交楼、保民生、保稳定工作。当下，各地都在积极落实城市政府主体责任，做实“一楼一策”方案，确保支持政策精准落实到每个项目、每个购房人，让购房人吃下“定心丸”；新市民、青年人的信心来自于国家将加大力度增加保障性租赁住房供给和长租房市场建设，该举措让新市民、青年人更好地安居，放开手脚为美好生活去奋斗。

中央经济工作会议提出，2023年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。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。以上表述，引起了社会关注。

我国房地产市场平稳健康发展，当前面临着行业转型升级、探索新发展模式的问题。房地产市场的健康发展可以通过支持刚性和改善性需求促进内需，可以通过发展高品质商品房、住房租赁市场、住房保障和城市更新来补齐供给短板，可以通过稳定市场预期来稳定预期，推动投资和消费，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。

当前，防范化解房地产市场波动引发的经济波动和金融风险是当务之急。2022年

1月份到11月份，我国商品房销售面积同比下降23%，交易价格下跌，引发了一系列风险。要控制、化解这些风险需要需求端发力，支持刚性和改善性住房需求；需要供给端发力，发挥头部企业的引领作用，推动行业重组并购，恢复产能；需要金融端发力，利用阶段性信贷政策和保交楼专项借款、恢复房企融资渠道，恢复行业流动性；需要政策端发力，财税政策支持换房购房，金融政策降低居民购房成本，支持房企正常的生产经营活动；需要依法打击违规挪用监管资金、资金抽逃等违法犯罪行为，防止风险扩散，重塑市场信心。

2022年我国城镇化率为65%，未来将上升到80%左右，房地产需求还有很大的增长空间，将继续发挥保民生和促发展的作用。在保民生方面，规范发展长租房市场，发展保障性租赁住房和共有产权住房解决新市民和青年人住房难题，加强社区更新提升居住品质；在促发展方面，鼓励居民扩大住房消费，支持刚性和改善性需求，支持租赁置换、卖旧换新等消费升级；在生产方面，加大租赁住房、高品质生产生活用房等短板的商品房

供应，加大智能家居等新产品的开发与供应。通过供需联动促进消费和投资，推动经济发展和社会和谐。

从中长期看，房地产行业需要转型升级，探索新的发展模式。我国房地产供求总量基本平衡但存在结构性的短缺，需要出台政策支持房地产行业转型升级，鼓励企业并购重组和业务转型，从以房地产开发销售为主转向租赁经营、物业管理。同时，需鼓励地方政府优化财政收支结构，降低对土地财政的依赖。此外，应积极拓宽房地产企业直接融资渠道，降低间接融资比例，在防范房地产市场风险的同时维护金融稳定。

我国房地产行业的健康发展需要多措并举建立新的房地产发展模式。这不仅要协调参与主体的行为动力机制，提高市场主体进行房地产生产、分配、流通和消费的积极性，还要完善房地产市场监管制度、政府绩效考核制度、信息公开制度、金融与财政制度等外部制度环境，使外部制度环境和内生动力机制形成良性互动。一方面，完善土地、新房、二手房和租赁住房市场，加强与房屋市场、租赁与交易市场、住房市场与

住房保障的协调联动；另一方面，以政府为主导，充分发挥市场机制的作用，确保保障房的可持续运营，实现城镇中低收入家庭住房困难问题得到基本解决，新市民和青年的住房得到改善。

应加强房地产基础制度的顶层设计，出台相关法律法规，确保房地产制度和长效机制的连续性和稳定性；完善财税、金融、政府间关系制度设计和行政管理配套制度，积极打造有利于房地产基础制度有效发挥作用的外部环境与创新激励机制，通过集体土地入市、加强土地供应、房屋品质升级和品种创新等供给侧改革，采取减税降费、补贴等手段，加大政策性金融、商业金融和REITs的支持力度，优化监管，激发市场主体的有效需求和有效供给；完善央地关系，形成合理的财权事权关系，强化地方政府房地产市场监管和住房保障绩效考核机制；积极引进和开发大数据市场监管和信息公开模式，健全公众参与制度，形成共建共治共享的社区更新和社会治理机制。

(作者系中央财经大学管理科学与工程学院教授)



右图 1月8日，在浙江省玉环市干江镇滨海村，改建后的房屋与溪流、田园构成一幅美丽乡村生态画卷。近年来，当地积极推进农村人居环境整治提升工作，人民群众生产生活条件大幅改善，获得感和幸福感显著提升。段俊利摄(中经视觉)



上图 1月7日，在四川省宜宾市，市民在参加2023宜宾春季商品房展示促销活动。兰 锋摄(中经视觉)

2022年我国城镇化率为 65%

未来将上升到80%左右

房地产需求还有很大增长空间，将继续发挥保民生和促发展的作用

中央经济工作会议提出2023年“要确保房地产市场平稳发展”“支持刚性和改善性住房需求”

1月5日

人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住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住房贷款利率政策下限

2023年住建部重点抓好五件事，努力推动房地产市场企稳回升——

大力支持刚性和改善性住房需求

用力推进保交楼、保民生、保稳定工作

着力化解房企风险

努力提升品质、建设好房子

合力整治房地产市场秩序

远洋集团：

龙湖集团：

龙光集团：

全力保质保量保交房

金融支持强发展动力

打造城市综合服务商

2022年，“保交楼”是房地产行业一个重要关键词。为已购住业主按时、保质完成交付是房地产开发企业履行合同中应尽的义务。受疫情影响，2022年一些房地产项目开工进度趋缓，房地产开发企业迎难而上，积极应对和消除疫情不利影响，努力实现按时保质交付。

远洋集团坚持聚焦开发主业，聚焦现金流安全，积极夯实产品品质，发挥数字化营销优势，实现了行业排名的稳步提升和企业经营的整体稳定。

远洋集团有关负责人介绍，2022年，远洋集团累计交付房源约5.5万套，近万套房源“交房即交证”。整体交付品质良好，房屋质量客户满意度、交付服务满意度、维修服务满意度均有所增长。2023年1月10日，远洋集团发布2022年未经审核的营运数据，远洋集团实现协议销售总额约

1002.9亿元，协议销售面积约615.4万平方米。

保交楼应该是在确保质量基础上的交付。有关负责人介绍，远洋集团持续夯实产品品质，严选建筑材料、部品部件，从源头把控产品品质。针对空鼓、开裂、渗漏、精装粗糙这些房屋施工常见问题，积极攻坚，持续完善施工工艺，提升房屋质量。在防渗漏工艺中，打造“3道横向+3道纵向+2道关键部位”防线；在墙面施工中，实现毫米级控制标准；在防空鼓工艺中，经过6轮工匠筛选、19项标准工艺落位、20余次墙面全工序体检，让房屋“里子面子”兼顾。

据悉，2023年，远洋集团将继续坚定聚焦主业、聚焦发展、聚焦现金流安全，稳步推进“保交付、保品质、保稳定”工作，为房地产行业良性循环和健康发展贡献自己的力量。

(本报记者 亢 舒整理)

岁末年初，房地产金融调控政策频出。龙湖集团有关负责人介绍，2022年11月，龙湖获得“第二支箭”首单200亿元中债增信债券额度，并由中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、交通银行以及中国邮政储蓄银行共同承销，成功发行20亿元中期票据。同月，中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行以及中国邮政储蓄银行分别与龙湖集团达成战略合作并签署协议。2022年12月9日，中国银行宣布利用境内外市场资源，成功为龙湖集团提供“内保外贷”业务，该笔贷款规模为7亿元。

有分析认为，龙湖集团获得积极金融支持得益于其秉持财务自律，持续优化债务结构。2022年，龙湖集团相继提前偿还银行贷款、美元债等，有力维护了其在境内外资本市场的健康形象及主体信用。

金融支持增强了房地产企业稳健

经营的信心，有助于企业更加专注主业谋发展。

专家表示，当前，房企追求规模扩张的阶段已经告一段落，而经营性业务的实力将成为衡量企业经营能力的重要方面。一些企业正通过经营性业务的快速增长，释放出更强增长活力。

龙湖集团有关负责人介绍，2022年1月至11月，龙湖集团累计实现经营性收入212.4亿元，超过2021年全年的188.3亿元，创历史新高。

截至目前，龙湖商业已开业商场超过70座，冠寓开业门店超过11万间，物业服务持续拓展，并在写字楼服务、智慧物业服务等细分领域都有所增长。基于“开发+服务”双引擎战略，在地产开发之外，龙湖集团商业运营、租赁住房、空间服务、智慧营造等业务开始为龙湖贡献较为可观的经营性收入。

(本报记者 亢 舒整理)

我国经济已经进入新的发展阶段，房地产市场运行的底层逻辑将随之变化。随着“住房市场、住房保障”两大体系不断完善，未来房地产市场供给和开发模式将更趋多样化，从做大增量转向盘活存量，保障性住房体系兜牢民生底线、租售同权、持有型业态的运营、绿色转型、数字化等都是重要方向，以推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

在中国房地产业多年发展历程中，粤系房企在发展模式创新中一直都是重要探索者。龙光集团深耕粤港澳大湾区近20年，在城市更新领域具有显著的先发优势、专业优势和品牌优势。2022年，龙光把“稳经营、保交楼”作为工作的重中之重，取得良好成效。1月份至11月份合计交付约4.9万套房，所有项目全部如期交付。未来，龙光集团将继续发挥在城市更新领域的多重优势，提升资源整合和服务能力，全力打造城市综合服务商。

“防风险”依然是2023年行业发展的重要目标。中央经济工作会议将确保房地产市场平稳发展置于防范化解重大经济金融风险任务之下，提出扎实做好保交楼、保民生、保稳定等各项工作。

2023年，龙光集团将持续稳定资本结构，巩固企业生产经营，强化精细化管理，有序推进工程建设，确保项目如期交付，兑现企业承诺，促进行业持续健康发展。在顺应行业发展趋势的同时，不断提升市场竞争力。一方面，坚持聚焦主业，深耕粤港澳大湾区、长三角等核心都市圈，重点布局经济实力强、产业优势明显、人口持续输入的一二线高能级城市，强化城市深耕；另一方面，回归行业本质，持续推动产品创新升级，提升产品力，打造适销对路的产品，同时持续强化生产经营，灵活把握市场窗口期，加快项目销售。

(本报记者 张建军整理)