

“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

■本报两会报道组 王丽新 陈 潇

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话题。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姚劲波向《证券日报》记者表示，“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、加速数字化落地，让房企行稳致远。”

至于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，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向《证券日报》记者表示，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向《证券日报》记者表示，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表的主要方式，也是控制风险的主要手段。保持合理负债水平、调整债务期限结构及融资结构、提升股权比例是降杠杆的主要途径；推动收并购、发行CMBS/CMBN、REITs等实现资产出表，可达到补充现金流和缩表的效果。”中指研究院企业研究总监刘水向《证券日报》记者表示。

至于实操层面如何落地，中指研究院市场研究总监陈文静向《证券日报》记者表示，“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，交易商协会已受理框架式发债申请超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，预计融资金额合计约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。

“此外，房企可以拿出优质自持物业，参与REITs发行，实现资产出表与现金补充的双赢。”刘水表示，当前房地产行业正在进入存量时代，盘活自持物业成为补充现金流、提高资产流动性的良好手段。

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。一方面利用窗口期

通过REITs实现融资，另一方面也为探索新模式、拓展经营方向打好基础。”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。

刘水认为，私募基金投资此类项目有两种方式，一是注入股权资本，二是提供相应借款，为项目开发提供资金保障，加速项目“保交付”进程。不动产私募基金的融资范围相对公募REITs更为广泛，资金体量也更为庞大，对房企来说是更有潜力的融资方式。

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、改善行业资产负债表的同时，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。

当前，多地都将“保交楼”工作视为重要任务。比如，吉林省今年要求完成1.5万套保交楼任务；安徽省推进房地产开发项目逾期交房专项治理，加强商品房预售资金、交付质量等监管力度。

“对于房企来说，要抓住当前各项利好政策，通过补充资金完成‘保交楼’任务，通过借新还旧、合理展期缓解偿债压力，通过收并购等市场化方式实现资产‘瘦身’。”刘水表示，在积极主动化解风险的基础上，房企才有望在销售市场和融资市场上重获信任，进而修复现金流。

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房贷转住房公积金贷款的政策。她表示，“在房地产市场规模大、影响人数多的一线大城市，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。

“要继续实施中央已经出台的稳房地产市场的举措，多种方式缓解房地产开发企业的流动资金困难，鼓励刚性和改善性住房消费需求。总之，一定要把房地产市场稳住。”马建堂说。

“预计需求端的支持性政策仍将保持连续性和稳定性。”刘丽杰表示，当前市场修复态势尚未稳固，仍要进一步修复市场预期，应加大对改善性住房消费的支持力度。

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、青年人等住房问题”。在业内看来，这是房地产市场新发展模式的重要支撑点。

全国政协委员、四川省商协会副会长、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”长效机制。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”长效机制。

“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向《证券日报》记者表示，“房价稳定了，地价也就稳定了，进而预期也就稳定了。”

为了加快发展保障性租赁住房，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向《证券日报》记者表示，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。

实际上，2022年12月份，证监会

会副主席李超曾提出，加快打造REITs市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。

“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，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。

“房地产新发展模式既是指业务方向的新模式，也是指经营策略的新模式。房企要将业务发展方向与当前改善资产负债表的导向相结合，在降低杠杆、缩减负债的前提下探索对应的发展模式。”刘水认为，房企首先要立足于开发业务，在此基础上结合政策导向探寻新的业务发展方向，如参与城市更新、改善型住房建设、长租项目建设等。

总体而言，当下的房地产行业已经告别高负债模式，走上向新发展模式平稳过渡之路。

房地产稳定发展应从三方面发力

■王丽新

一年一度的全国两会，是展望全年政策走向与经济风向的标尺。仔细研读今年的政府工作报告（下称《报告》）可知，2023年房地产行业将主要聚焦防风险、保民生、促消费三大领域，促进行业平稳发展。

众所周知，在过去一年多的时间里，受多种内外部因素影响，房地产行业经历了深度调整，楼市销售下行，“千亿房企”债务违约频发，引发部分项目出现交付风险。笔者认为，当前房地产市场的风险隐患，是过去“高负债、高杠杆、高周转”发展模式积弊所致。行业无序扩张的教训，已令整个行业警醒。未来，在消除“高血压症”，促进房地产市场健康发展的过程中，仍需各方共同努力，在企业端、供应端、需求端压实责任，有防有限、有引有导，推动行业向新发展模式平稳过渡。

在企业端，《报告》指出，“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债表，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。”实际上，从2022年年底以来，多个部门多次强调，化解房地产业风险，是有效防范化解重大经济金融风险的重中之重。

“防风险”无疑将是今年房地产行业的重要目标，其中有三大信号值得关注。一是使“保交楼”相关政策切实落地。比如继续放开房企股权融资，明确将募用于保交楼项目后，进一步加强对商品房预售资金、交付质量等方面的监管力度。二是继续创新金融工具，支持头部优质房企融资，改善其现金流和资产负债表。但这并不意味着“优待”出险房企，对于违规经营房企，该破产的破产，该追责的追责。三是“防止无序扩张”这一提法，意味着加强监管和引导，采取必

要措施避免优质房企重走高杠杆过度融资的老路，防止出现新的风险。

在供给端，《报告》指出，“要加强住房保障体系建设，解决好新市民、青年人等住房问题。”从近期一系列金融、租赁政策出台的细则看，租购并举的供给思路正逐渐明晰。这既是住房双轨制的重要组成部分，也是未来房地产新发展模式的核心。

诸多金融服务正在加紧跟上，这对租赁市场的发展是重大利好信号。当下，多地均在加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款等。此外，央行、银保监会近期公开征求意见的《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》更是为租赁住房开发、建设、运营等多个环节设立了包括开发贷、团体购房贷、经营贷等直接融资产品，以及企业债、担保债、REITs等间接融资工具，力度空前。

在需求端，《报告》指出，“要把恢复和扩大消费摆在优先位置”“支持刚性和改善性住房需求”。住房消费市场是扩大内需的重要支撑力，此次提及“支持刚性和改善性住房需求”，并非老生常谈，而是提振购房者信心的定心丸。

在增信心、促需求方面，可因城施策精准对症，着力改善预期、扩大有效需求。一方面，通过放宽限购、降低首付比例等手段释放改善性需求空间；另一方面，出台定向支持多孩家庭、人才新市民群体购房等政策，激活刚需市场。

总体而言，坚持“房住不炒”，推动房地产行业向新发展模式平稳过渡，仍需房企创新商业模式，优化发展路径。建立长效机制，促进房地产行业健康发展，是中长期目标，当稳扎稳打，久久为功。