

# 力行

2023新年特别报道 [稳经济]

A04



河北省  
雄安新区容  
西片区安置  
房(资料片)  
新华社发

## 信号明确 楼市向好 预计今年房地产行业整体回稳,实现底部修复

“这几个月下来,我觉得微光在逐步变成曙光。从整个行业来看,政策面都在逐步向好,而且在力度、广度上全面超出预期。”近日,万科董事会主席郁亮在万科临时股东大会上如是说。

专家表示,从供给端到需求端,再到预期层面,近期政策举措密集出台,并有新举措酝酿推出,形成共促房地产平稳健康发展的合力。只要做好应对工作,房地产风险将得到化解,市场将恢复平稳发展。

### 疏通堵点

“房地产链条长、涉及面广,是国民经济支柱产业。”近日,中央财办有关负责同志在解读中央经济工作会议精神时表示,要充分认识到房地产行业的重要性,做好应对工作,确保房地产市场平稳发展。

2022年第四季度以来,房地产行业融资支持政策密集出台,各类融资“堵点”不断疏通。

2022年11月28日,证监会决定在股权融资方面调整优化5项措施,除IPO之外,房企股权融资渠道基本打通。至此,房地产信贷、债券、股权“三箭尽出”,合力为行业提供足够流动性,满足企业合理融资需求。

2022年12月28日,中国民生银行分别与电建地产、大悦城控股等12家房企签署全面战略合作协议。一个月内,该行已先后与数十家房企实现签约。

据中指研究院不完全统计,截至目前,已有120多家房地产企业获得银行新增授信,60余家银行机构积极向房企授信,总额度超过4.8万亿元。民营房企债券意向发债规模超千亿元,通过增信担保已发行的债券共10笔,融资总额83.3亿元。30余家房企公布配股或定向增发计划。值得注意的是,央国企、民企、混合所有制企业均有参与。

“对于规模房企来说,再融资渠道恢复通畅,不仅意味着企业可通过再融资保交楼、还债务,还可趁此机会开展并购重组,扩大经营优势。对于出险房企来说,此次政策无疑是打开了一个‘新窗’。”易居企业集团CEO丁祖昱说。

业内普遍认为,“三支箭”政策落地将助力房地产行业进入良性循环。中信证券研报指出,系列政策举措帮助房地产企业恢复融资,改善流动性,从而稳定行业和市场预期,促进房地产行业进入良性循环,发挥其作为国民经济支柱产业的作用。

### 信心修复

政策持续加力开启房地产市场的信心修复之路。

与郁亮的观点相似,碧桂园董事局主席杨国强说:“地产的曙光已经显现,要相信地产有稳定发展的未来。”

不仅是规模房企,部分中小企业也感受到了市场预期的变化。“除了刚开盘那阵子,后面房子基本上就卖不动了,但进入11月,情况又逐渐好起来了。”内蒙古一家中小民营房企的负责人告诉记者,“到了11月,项目差不多封顶了,购房者也放心了,再加上国家和地方都给了支持政策,大家多少有了点信心,也就一个月的工夫,就清盘了,这下大家都能过个好年了。”

国家统计局近日公布,2022年11月,70个大中城市中,新建商品房销售价格环比下降的城市有51个,比上月减少了7个。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析,2022年11月新房价格环比下降的城市数量减少有三个原因:一是保交楼提速,市场对期房的接受度回升。二是房企资金面开始改善,降价促销的力度下降。三是需求端纾困力度加大,热点城市开始退出或调整限购限贷政策,甚至推出阶段性买房个人所得税优惠政策,对需求有促进效应。

在化解房地产行业风险,提振信心方面,业内认为,除了在供给端出招以外,还可进一步完善针对需求端的支持政策,着力改善预期、释放消费潜力,扩大有效需求。

### 转机在望

近期,高层多次强调房地产行业的重要性,重申房地产是国民经济的支柱产业。在业内人士看来,此类明确表态,释放了强烈信号,未来供需两端的支持政策逐步显效并继续加码,将促进房地产市场迎来转机,走上健康发展之路。

“在支柱产业定位之下,预计未来房地产供需两端政策的优化和完善也将更直接和迅速,力度有望进一步加大。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静说。

李宇嘉认为,2023年“三支箭”等企业融资支持政策将加快保交楼的实质性进展,护航房地产行业持续恢复。消费者对购买新房的观望情绪也有望缓解,促使2022年部分延迟的购买需求在2023年逐步释放,换房退税等改善性需求支持政策也会促使换房需求在2023年入市,市场或将逐步呈现量价趋稳的走势。

对于2023年房地产政策优化方向,多位业内专家表示,不会偏离“稳”这个大前提。

丁祖昱预计,2023年中央政策将继续发挥托底作用,重点在于全面落实保交楼、引导房地产市场底部修复。克而瑞研究中心认为,2023年将是全力拼经济的关键时期,预计房地产行业整体回稳,实现底部修复。

据中国证券报

### 市场前瞻

2023年是全力拼经济的关键期。在笔者看来,房地产行业需从保交楼、稳销售、稳信用和稳投资出发,只有谱好这四部曲,才能带动产业链上下游企业经营回归正轨。

第一步重在全面落实“保交楼”。这不只是对民生的呵护,更是稳定信心的“压舱石”。过去一年,中央层面多次强调“保交楼、稳民生”,推出2000亿元专项借款和2000亿元再贷款,为“保交楼”护航。地方层面,设立专项纾困基金、返还未动工项目土地款等精准政策频出,对出险企业、问题项目实施差异化管理。2023年“保交楼”依旧是必须坚守的底线,仍需进一步破解资金难题,尽快督促停工项目全面复工,保证问题项目顺利交付,消除购房者担忧,修复市场信心。

引导市场信心回暖目标之下,各地“因城施策”仍有优化空间,这不只是满足居民合理住房需求,更是促进市场尽快回稳的重要工具。从年初聚焦降利率、降首付,到支持高端人才、三孩家庭等新增群体购房,释放增量需求,再到下半年放松限购、限售、限贷城市逐渐扩容……优化政策层层递进。2023年,一线城市及强二线城市调控政策不排除进一步放松的可能性,弱二线以及三、四线城市仍需适度激活居民购房需求,比如部分城市有望全面取消限购,或各地继续创新政策工具,引导市场销售回稳,并适度“保温”。

若要力促房企销售端回稳,

资本市场要更好地发挥作用,努力改善行业的资产负债状况,这不只是稳房企信用,更是防止出险房企增加的“防火墙”。从“三箭齐发”支持房企融资到允许房企借壳上市,再到股权融资预案的完成,“因企施策”改善融资,所需时间有短有长。2023年,监管层或可考虑新的举措,进一步丰富融资工具箱,比如在引导解近渴的资金快速入场的同时,加快推动AMC进场、债务重组、以股抵债等多种增资化债模式在实操层面落地,让一部分高财务杠杆或出险房企有序出清,减缓未出险房企偿债压力,同时让另一部分优质、稳健型房企有机会投资扩表。

随着后续房地产信用风险不断化解、头部稳健型房企得到资金支持,将带来信用修复。当行业迎来曙光,“稳投资”就刻不容缓。在2023年销售回暖之前,地产商需抓住获取优质地块、补仓核心城市和深耕城市的“窗口期”。

正所谓“把钱用在刀刃上”,暂停拿地只是应对行业风险的谨慎之举,不投资并不意味着存货去化周期会变短,反而会导致现金流难以改善。若想熬过寒冬,企业需要进行资产换仓,加快退出“小而散”的城市和项目,把钱投在高能级城市的优质土地上,以期经历缩表阵痛之后,规模与ROE(净资产收益率)可以实现正相关。此外,稳健型房企若有余力,需把握好当下的股权融资重启的窗口期,加快实施并购重组,助力行业从加快风险出清向“稳投资”过渡。

据证券日报