

12月15日-16日，中央经济工作会议在北京举行。在涉及房地产的内容上，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，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，支持刚性和改善性住房需求。此外，会议还强调，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。

相比于以往，在“房住不炒”不变的基调下，今年中央经济工作会议涉房内容重点放在了防风险、保民生上，尤其是将房地产防范风险上升到新的高度。而在业内人士看来，房地产管理的基调也由此发生变化，转向了全面稳定、复苏市场和需求。



在“房住不炒”不变的基调下，中央经济工作会议涉房内容重点放在了防风险、保民生上。图/IC photo

## 防风险、保民生，贯彻“底线思维”

有效防范房地产风险成为此次中央经济工作会议重点提及的内容。对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，会议把房地产内容放在了重大经济金融风险的框架下论述，充分说明房地产防范风险上升到新的高度，也说明防范风险工作成为房地产的一项重要工作。各地在积极做好房地产工作方面，更需要从风险防范的角度做好新的工作。

在严跃进看来，此次会议从两个角度对房地产风险进行了阐述。从既有的工作层面看，主要提及了“三保”（保交楼、保民生、保稳定），换言之，唯有做好“三保”，房地产才有持续性的稳健基础。同时，会议也对头部房企风险、资产负债状况、违法犯罪三个领域进行了分析。这也说明，这三个领域很容易产生新的风险，是2023年需要格外关注的地方。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也表示，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，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，以及国企和央企地产平台和地方政府平台等。做到上述这些，就坚持了“底线思维”。

众所周知，从2021年下半年开始，头部民营地产企业风险开始爆发。截至目前，几家头部爆雷房企，其风险处置并未完成，在推进资产重组、收并购等方面并不及预期。化解存量已经爆发的风险，成为2023年房地产工作的重点之一。因此，会议提出有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。

对此，李宇嘉认为，在存量风险处置方面，2023年要有明确的结果，以消除市场的担忧，提振信心和预期，否则百姓不敢买期房。如果存量出险项目迟迟得不到处置，带来的结果是供给端冲击需求端，形成供需两端负反馈循环的风险源头，所以必须要得到遏制。此外，“未来，市场留下来的企业，都是稳健经营、坚守主业，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，以实现转型和未来的发展。”

值得注意的是，中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示，本次会议再提“房住不炒”，延续近年来中央经济工作会议中房地产行业的基调，但本次“房住不炒”相比以往有一定后移，放在了具体工作的后面，亦表明“房住不炒”是中长期坚持的房地产行业定位。

### 房地产管理基调转向全面稳定和复苏

回顾去年底的中央经济工作会议，提到支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，而今年则是提出支持刚性和改善性住房需求。虽然每次重要会议都会提及住房需求的内容，但是在2023年，这一内容更加重要。

2022年，房地产市场经历了深度调整后，购房者置业情绪、企业端市场信心均尚未扭转，提振供需两端市场信心仍是当下解决问题的关键；与此同时，住房消费作为我国扩大内需战略的重要抓手，为此，本次会议亦强调“多渠道增加城乡居民收入，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费”。陈文静预计，2023年需求端政策有望继续跟进。

“解决保交楼、风险处置，前者需要增量资金，后者需要对房地产市场的信心，这些都要求需求端保持一定的活跃度。”李宇嘉表示，2023年，稳增长的压力很大。由于外需下行，基建已提前两年发力，疫情后消费的动力需要提振。因此，房地产存在的刚需、换房需求，都要得到支持。

值得关注的是，自2021年以来，房地产的新发展模式就被反复强调，但此次会议的提法与此前不同的是，在此基础上，第一次强调平稳过渡。

对此，李宇嘉认为，这意味着近年来过渡得有点急了。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）。这些是要在长期内实现的，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。

在严跃进看来，这或许意味着2023年会有新发展模式的相关重磅政策，这是房地产业各参与者需要重点关注的。

综合来看，“此次中央经济工作会议的表态预示着房地产管理的基调开始变了，已经转向了全面稳定、复苏市场和需求。这是疫情后一揽子纾困政策的重要内容，也是扩大内需、构建内循环的重要一环。”李宇嘉如是说。

近期可以看到，热点城市松绑限购限贷，影响房企融资的“三支箭”相继进场，供需两端开始全面发力，而且力度开始加大。由此，李宇嘉判断，11月数据显示出的房地产行业和市场下行幅度扩大的趋势不会持续，市场和行业开始进入寻底和探底的过程，“明年一季度，随着疫情的影响得到全面修复，房地产将开始企稳，表现在资产价格下跌态势得到控制，销售、开发、开工等全链条下跌的态势也将得到控制。率先企稳的是销售和价格，开工、土地和投资则将滞后止跌企稳。”

文章来源：新京报