

住建部为 2022 年房地产发展定调！

高杠杆、高耗能房企将被兼并购后退出市场

● 建设纵横

“双循环”下房地产如何顺势而为？

■冯锦麟

在近两年的中央经济工作会议上，中央都明确要求“着力畅通国民经济循环”“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创新发展格局”，并要“把握好政策的时度效”。如何实现以国内经济大循环为主体、国内国际双循环相互促进的创新发展格局，已经成为当前和今后一段时期我国经济工作的重要任务。

改革开放 40 多年来，房地产业作为国家经济支柱型产业，对我国社会经济发展的作用有目共睹。我国城镇居民人均住房面积已从起初不足 4 平方米提高到超过 40 平方米，从筒子楼、石库门到家属院、住宅区，从福利分房时代进入市场经济的商品房时代，我国住房环境发生了翻天覆地的变化，大多数人民群众过上了“居者有其屋”的幸福生活，这是我们这个发展中国家的自豪！

当然，房地产业在不断发展成熟过程中也不可避免地出现了一些问题，特别是近年来房价波动所带来的社会风险，引起人们的担心和警醒。为了防控房地产的金融风险，国家有关部门在出台了针对房地产信贷的“三条红线”政策之后，央行、银保监会又下发了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理的通知》，其中一个目的就是既约束房企开发贷，也约束购房消费按揭贷款。近期个别头部房企因“经营不善、盲目扩张”出现的爆雷，再次引发了人们关于房地产业、金融业究竟谁才是“灰犀牛”的争论。

随着政府部门上述“三条红线”等系列监管政策的落地，房地产业明显降温。对广大居民而言，购房是最大的消费，刚性购房者买房后马上需要进行装修和购买家具家电产品，开发商得到购房款后也会再投资开发建房，继而带来房地产上下游诸如钢筋、水泥、机械、陶瓷、卫浴、家电、家纺等产业的同步增长，从而促进原材料的生产供需的经济大循环。这是符合中央经济工作会议提出的“贯通生产、分配、流通、消费各环节，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，提高国民经济体系整体效能”的政策要求的。近日，央行实施降准政策释放超过万亿元流动性资金，至少是金融业“与时俱进”的体现。

为了有一套自有居住的房子，不少平民百姓节衣缩食、勤劳一生，往往还是因房价的高渴望而生畏。从这个角度来认识，作为房地产开发商起码要对自己开发建设的房屋质量认真负责，不能让人民群众花钱买来的房子成为“烂尾楼”或是“问题房”。不过，除了靠开发商的自身努力和自我约束外，作为肩负社会责任责任的各级政府，与时俱进出台与市场形势和需求相适应的政策措施，才是最重要的。

在我们这个幅员辽阔有着 14 亿多人口的国家里，城乡二元结构问题还须进一步加以解决。解决居民住房问题，应运用“住房双轨制”，让“保障房”与“商品房”共同推进。只有解决好低收入群体的保障性住房，才能让中等收入以上的人群有选择地使商品房的价值得到合理的体现。据言，地方政府对“土地财政”的依赖也着实让管理者头痛。近期，国家有关部门已作出了让部分省市再次对房地产税试点的决定。不过，出台房产税能否为解决“土地财政”这个顽疾发力，还有待市场的检验。

（作者系广东骏贤集团有限公司董事长）



2022年，会有房企成功突围，也会有房企自然“陨落”。（图文无关）

2021年，全国房地产投资约 14.76 万亿元，同比增长 4.4%。国家统计局局长宁吉喆：

今年房地产有望保持总体平稳运行

广东建设报讯 1月17日，国新办举行2021年国民经济运行情况新闻发布会。对于房地产行业，国家统计局局长宁吉喆表示，2021年我国房地产市场还是总体稳定的；随着房地产长效机制不断完善，因城施策效果不断显现，2022年我国房地产市场有望保持总体平稳运行。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称，此次会议明确了房地产增长对于经济增长的拉动作用。

新型城镇化加速，城市住房需求有望持续释放

房地产对于经济增长有着明显的拉动作用

当天上午，国家统计局发布了 2021 年房地产开发投资数据。其中，2021 年，全国房地产投资约 14.76 万亿元，同比增长 4.4%，其中住宅投资增长了 6.4%，总投资高 2 个百分点；商品房销售额 18.193 万亿元，同比增长 4.8%，商品房销售面积 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%。

宁吉喆表示，已经公布的房地产一系列数据表明，2021 年我国房地产市场还是总体稳定的，坚持“房住不炒”的定位，积极稳妥实施房地产长效机制，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，着力稳地价、稳房价、稳预期，积极防范潜在风险。

对于 2022 年的房地产市场，宁吉喆预计“有望保持总体平稳运行”。宁吉喆给出一组数据，2021 年四季度房地产增加值是负增长的，但全年仍然达到了 7.76 万亿元，建筑业增加值 8 万亿元，加起来占 GDP 的 14% 左右。其中，房地产拉动整体经济增长 0.4 个百分点，建筑业拉动整体经济增长 0.2 个百分点。

“从行业预期看，2021 年 12 月，建筑业商务活动指数是 56.3%，连续 10 个月保持在 55% 以上的较高景气区间。随着房地产产

继续稳妥实施房地产长效机制，落实城市主体责任，强化省级政府监督指导责任，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，努力做到稳地价、稳房价、稳预期。

二、增强调控政策协调性精准性。加强金融、土地、市场监管等调控政策的协同。加强部省市县调控联动，加强对城市调控工作“一对一”的指导监督。

三、坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险。以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，按照省市区的工作要求，以法治化市场化为原则，确保社会稳定、国家和群众利益不受损失。

四、持续整顿规范房地产市场秩序。完善市场监管机制，切实维护群众合法权益。

其中三、四条主要作用在于维护市场秩序与群众利益。“保交楼、保民生、保稳定”更是作为地方政府的重要任务。面对一众房地产项目的停工逾期风险，住建部已经明确给出要求，“保交楼”成为各地政府交给房地产企业的“红线任务”。

2021 年 12 月 27 日，央行召开关于 2022 年工作部署会议，其中涉及房地产行业的表述为——“稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。”

2021 年 12 月 25 日，住房和城乡建设部部长王蒙徽接受新华社采访时，同样强调“坚持房住不炒，促进房地产业良性循环。”

包括央行及住建部在内的众多部门，在历次会议中关于房地产提及最多的就是“稳”与“良性循环”。“促进房地产业良性循环”被市场普遍认为是 2022 年房地产调控的主要思路。

面对房地产的“艰难”处境。王蒙徽强调，住房和城乡建设是最大的国内消费市场，是稳增长扩内需、建设强大国内市场的重要领域。

住建部对于房地产市场的态度至关重要。对于房地产作为“支柱产业”的身份确认，也是对未来市场预期的再次修正，房地产市场仍旧是重要的国内消费市场，仍旧贡献了巨大的 GDP 增量。

央行与住建部的近期会议发言，都在传递维护市场预期以及加强行业未来信心的信号。

“增信心、防风险、稳增长”

近半年以来，众多房企出现债务危机，整个房地产行业的未来发展充满不确定性。“支柱产业”标签一再被强调，意味着行业需要恢复信心。

关于当前房地产市场发展现状以及 2022 年发展方向，王蒙徽的发言中有九个字至关重要。

王蒙徽谈到，将坚持稳字当头、稳中求进，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强作风”上下功夫，努力推动住房和城乡建设事业高质量发展。

“增信心、防风险、稳增长”，既有对于当下市场的情况判断，也有对行业未来发展的方向要求，其核心调控在于“稳”。

房地产市场的需求仍然存在，供给与需求的平衡在短期内不会被打破，整个行业还将继续发挥“支柱产业”的重要作用。同时，房地产由于其规模大、链条长、涉及面广，对经济金融稳定和风险防范具有系统性影响，规模化发展所带来的一系列问题也需要被解决。

王蒙徽指出，过去形成的“高负债、

高杠杆、高周转”的房地产开发经营模式不可持续，“大量建设、大量消耗、大量排放”的城乡建设方式不可持续，既不适应高质量发展的要求，也积累了不少风险隐患。

以“高负债、高杠杆、高周转”作为发展模式的房企正处于降杠杆趋势之中。面对一系列政策调整，部分房企也出现了债务危机，但与此同时，行业多年以来所积累的系统性风险也正在出清。

“今年下半年以来，受个别房地产头部企业债务违约风险显现等因素影响，市场预期发生变化。”王蒙徽指出，将坚决落实中央经济工作会议部署，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

房住不炒的定位仍将被坚决落实，部分房企的自身违约也不会引发政策的短期转向，促进房地产业良性循环和健康发展才是 2022 年的主要任务。

如何促进房地产业良性循环和健康发展，王蒙徽提到——

一、保持调控政策连续性稳定性。

住房，因地制宜发展共有产权住房，加快发展长租房市场。

“良性循环与健康发展”既包含保障性租赁住房建设，也包含城市更新业务的高质量发展要求。

“我国城市发展进入城市更新的重要时期，城市开发建设从注重规模速度转为更加重视质量效益，从大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，原有体制机制和政策体系已不适应高质量发展的需要。”王蒙徽指出，2000 年前建成的数量老旧住房面积小、质量差、配套不齐全，居民改善居住条件的需求比较旺盛，新冠肺炎疫情促使居民改善居住条件的要求更为迫切。

在促进房地产良性循环和健康发展的未来预期中，包含针对存量地产的改造升级。以存量改造为主要方式的城市更新业务将会逐步与增量并行，成为行业中新的重要增长形式。

“过去 40 多年的高速度、大规模建

设，粗放式的发展积累了许多风险隐患，如地下管线老化、底数不清等问题突出，城市内涝、燃气爆炸等灾害事故多发，迫切需要更新改造，推进基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设。基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设投资需求巨大，是新的经济增长点。”

整个房地产业的良性循环与健康发展，将会出现以“提质”取代“增量”的行业现象，高杠杆、高耗能的房企中，部分房企在被兼并购后逐步退出市场，另一部分房企将会深耕于存量改造业务中。

2022 年的房地产行业，无论市场还是企业，都将不断面临倒逼升级的难题。在此期间，会有房企进入新的细分领域进行突围，也会有企业由于自身问题“陨落”。

行业动荡，但短期内房地产行业的“支柱产业”地位不会有所改变。

（据中国网地产）

“房住不炒、良性循环”

坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位已成为社会共识。

关于“房住不炒”的主要落实方式就是在供给端进行改革。住房体系和制度建设也正在加快。两集中土拍规则、保障性租赁住房建设、房地产税改革试点等一系列政策的陆续出台，也在进一步明确“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度确立。

从 2020 年至今，相关部门出台 40 多条关于保障性租赁住房的相关政策。目前来看，国内重点城市的保障性租赁住房建设不断加快。根据住建部数据，2021 年全国 40 个城市计划新筹集保障性租赁住房 93.6 万套。

不断加快的保障性租赁住房建设供给，给予了“房住不炒”一系列政策实施的充足空间。

王蒙徽指出，将推进住房供给侧结构性改革。针对新市民、青年人等群体住房需求，加大金融、土地、公共服务等政策支持力度，大力发展保障性租赁