

两会聚焦

全国两会代表委员和专家热议房地产话题——

满足合理住房需求 因城施策促行业良性循环

本报两会报道组 王丽新

今年政府工作报告涉及2022年房地产市场的工作部署,共有120余字。

政府工作报告指出,继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,探索新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,稳地价、稳房价、稳预期,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

“房住不炒”是底线

“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。”从2016年提出这一定位开始,连续六年,从未动摇。

“今年全国两会对于房地产的定调,放在了‘切实保障和改善民生’中,再次强调‘房住不炒’,彰显了围绕这四个字的一揽子长效机制要坚持下去的决心。”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。

中原地产首席分析师张大伟称,连续多年明确“房住不炒”定位,代表房地产市场不会再次全面刺激宽松。2022年政府工作报告再次提及“房住不炒”,代表房地产调控的总基调不变,调控的主要方向依然是市场整体稳定,不会出现明显大涨,也代表未来楼市政策依然将打击投资投机,保护真实居住需求,未来微调性政策也将有利于刚需。

合理住房需求受肯定

“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。”应该说,从去年四季度开始,关于满足群众合理住房需求这一宗旨,各地政策思路是清晰且统一的,“因城施策”下的楼市新政也是围绕这一主体思路出台的,释放的信号非常明确。

“今年以来超40城出台稳楼市新

今年政府工作报告指出

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求

●“十四五”时期,40个重点城市计划筹集保障性租赁住房650万套(间)

●数据显示,全国改善性换房需求能够占到50%至60%,包括品质的改善和区域的改善



崔建岐/制图

政,其中不乏郑州、青岛、广州等一二线城市,促进刚需和改善需求释放。”中指研究院报告指出,预计今年全国两会后或将有更多城市加快政策调整节奏,尤其需求端政策发力将有利于打破当前地产僵局,其中结合人口、人才政策的住房政策仍有较大释放空间。

“三稳”目标不变

“稳地价、稳房价、稳预期”,“三稳”目标并未改变,这与去年底中央经济工作会议提出的“稳字当头、稳中求进”的工作总基调也基本一致。2022年房地产市场平稳运行将是趋势。

“当前部分城市房价跌幅较大,市场预期不稳。”中指研究院报告认为,为促进市场信心恢复,住房信贷支持力度有望进一步加大。

“预计2022年内仍有降息降准空间,房地产金融信贷政策保持稳健偏支持,银行房贷利率下降,贷款额度有保障,投放节奏平稳有序。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,针对房企较大的债务风险,三四线档等金融调控政策进一步优化,实现房企金融降杠杆平稳有序。

“保障+市场”两条线协同发展

众所周知,随着房地产市场逐步从增量时代进入存量时代,在多元化的供应体系下,住房租赁市场能起到平衡供需结构的重要作用。

“继2018年全国两会后,再次强调‘租购并举’,意味着今年租赁领域将‘保障+市场’两条线协同发展,共同解决大城市不同类型人群的租房

问题。”许小乐表示,2021年全国两会提出“规范发展长租房市场”。之后,中央、地方针对租赁领域出台监管政策,租赁市场规范化发展环境已基本形成。

在许小乐看来,今年提出“加快发展长租房市场”,预计接下来将出台更多土地、金融等支持租赁市场化发展的政策,通过发挥市场主体的力量,解决大城市租客多样化、品质化的租赁需求。

更重要的是,多位人士向《证券日报》记者表示,发展租赁型住房已经成为住房制度建设的一项重要内容,也是构建房地产长效机制的重要一环。尤其保障性住房建设不仅是长期构建多层次住房供给体系、形成住房消费阶梯的重要举措,短期也是“稳经济”的有效抓手,2022年依然会大力推动发展租赁市场和保障房地产市场。

加强民生兜底保障 真正实现“房住不炒”

本报两会报道组 杜雨萌

今年政府工作报告指出,继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持租购并举,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。

“针对当前房地产行业面临的主要问题,探索新的发展模式势在必行。”全国政协委员莫天全建议,一要坚持市场体系和保障体系并行发展,建立人、房、地联动机制;二要坚持租购并举,保障租房群体享有公共服务的权利;三要坚持盘活存量,健全配套服务。

“总的来说,2022年政府工作报告

继续强调了稳字当头、稳中求进的目标原则。针对房地产行业,则依然是稳地价、稳房价、稳预期。”ICCR住房租赁产业研究院院长赵然对《证券日报》记者表示,结合此前住建部与各地方明确的“大幅增加保障性租赁住房供给”等相关内容看,未来,保障性租赁住房市场供给将起到加强民生兜底保障的作用,解决群众的住房民生问题,真正实现“房住不炒”、平抑房价。

从发展循环角度来看,保障性租赁住房公募REITs也将以长期主义的持有运营逻辑,改变传统房地产行业“高周转”的销售逻辑,进而促进行业良性循环和健康发展,从根本上实现稳定地

价、稳定房价的目标。

去年的中央经济工作会议到今年的政府工作报告,凸显政策连续性。“比如,在顶层设计上,明确了我国房地产市场是以市场化商品房、保障性租赁住房与长租房为支撑的三足鼎立的立体化结构。”赵然认为,这为满足不同生活水平群众的需求,为广大人民群众创造“住有所居”“优其所居”提供了多种选择。

再从商品房市场来看,今年政府工作报告提到要“更好满足购房者的合理住房需求”。在贝壳研究院首席市场分析师许小乐看来,合理住房需求中,包括刚需和改善性住房需求。因此,未来

房地产调控政策在保障刚需的同时,也要注意满足改善性住房需求。

实际上,当前改善型住房需求在商品房市场中的占比正不断提高。贝壳研究院估算,目前全国改善性换房需求能够占到全部需求的50%至60%,包括品质的改善和区域的改善。

“促进改善型需求释放,既能够打通二手房、新房和土地市场的循环,也能够促进城市更新改造投资,对于发展租赁市场也有非常大的帮助。可以说,在当前形势下,促进改善型需求能够有效缓解房地产企业资金困局。”许小乐如是说。

坚持构建“租购并举”住房体系 加快发展长租房市场

本报两会报道组 王丽新

今年政府工作报告指出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,探索新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设。

今年全国两会,多位代表、委员也提出了关于发展租赁住房市场的建议。全国人大代表、建设银行湖南省分行行长文爱华建议,应从加强住房租赁行业监管、推进租赁赋权、鼓励机构化长租房和加大金融机构支持等四方面着手,培育和发展住房租赁市场。

形成“租购并举”住房格局

近年来,中央多次在重要会议和文件中提及保障性租赁住房,相关配套政策不断落实,地方政府则纷纷跟进,推动形成“租购并举”的住房格局。

“印象最深的是保障性租赁住房政策的出台,2021年7月2日国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意见》),首次从国

家层面明确了住房保障体系的顶层设计,体现出国家对于保障性租赁住房的重视程度。”中指研究院指数事业部研究副总监徐跃进向《证券日报》记者表示,此后,各地方政府跟进出台相关实施意见,“十四五”时期40个重点城市计划筹集保障性租赁住房650万套(间)。

“《意见》首次明确了以公租房、保障性租赁住房和共有产权房为主体的住房保障体系,明确了将保障性租赁住房作为解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题的主要途径。”贝壳研究院高级分析师黄卉向《证券日报》记者表示。

完善长租房商业生态系统

《2021中国城市租赁住房生活蓝皮书》预计,10年内租房人口将接近2.6亿。但当前租赁住房供给仍以存量房为主,其中40%存在质量、环境、配套错配等问题。租房需求与供给之间仍不平衡。

支持专业化住房租赁企业发展,提高重点城市机构化长租房占比,是解决供需错配的有效手段之一。“机

构化长租房可以满足品质居住需求,促进‘职住平衡’。”长租公寓龙头企业自如相关人士向《证券日报》记者表示。

北京市第十五届人大财政经济委员会委员、中国社会科学院学部委员、国家金融与发展实验室理事长李扬认为,在住房市场上推行供给侧结构性改革,重点加快发展长租房市场,是下一阶段各级政府推动城市住房市场发展的重要任务。

实际上,在近年来的发展中,长租房已成为缓解大城市居住问题的重要手段之一,相关住房租赁企业也正朝着更加专业化的方向迈进。

“我国机构化渗透率低于5%,中国租赁机构化率距成熟市场还有很大差距,有很大提升空间。”龙湖集团旗下长租公寓品牌冠寓相关人士告诉记者,龙湖集团将冠寓作为主航道业务,从2016年推出至今,已布局全国30余个高量级城市,开业规模突破10万间,2021年进入盈利元年。当下,行业的各项政策正逐渐落地,“十四五”期间,在土地、财税、金融管控机制D等方面系统性给予扶持,这是所有

租赁租房企业的机遇,也是挑战。

“挑战”来自多方面。“难点在于融资和运营。”黄卉向《证券日报》记者表示,在融资上,一方面住房租赁项目具有投资回报周期较长、收益率较低的特点,需要长期资金的投入,但目前保险、社保、公积金等长期资金参与租赁住房处于探索阶段;另一方面住房租赁企业由于缺乏高值担保品,底层资产体量较小、收益率低等特征,导致大部分租赁企业融资成本较高,较难获得银行贷款、发行债券或是发行REITs。在运营方面,此前租赁企业多处于粗放式发展阶段,在精细化运营方面尚需积累。

不过,这种局面将得到改善。今年的政府工作报告指出,加快发展长租房市场。而在此之前,继2月8日,央行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》后,2月27日,银保监会、住建部联合发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房市场发展的指导意见》,进一步加强对保障性租赁住房建设运营的资金支持。

(上接A1版)

一是产业资本在金融领域无序扩张,带动商业风险向金融风险转化。我国金融业正处于高速增长阶段,回报率普遍高于实体经济,从而吸引各类产业资本进入互联网金融、股市、债市等金融领域。部分企业不仅热衷于通过资本化方式直接融资,还通过各种名目的融资方式间接加杠杆,以致其市场规模扩大的同时,风险程度也在不断膨胀,一旦企业决策失误或者受到外部环境冲击,这些过度扩张企业的“爆雷”风险会从实体经济快速传导至金融领域,实体经济坍塌直接对金融市场产生冲击。

二是违规金融资本的膨胀和野蛮生长,加快金融体系的内在风险隐患积累。一方面,大型互联网金融平台利用金融信息和商业信息的垄断优势,违规从事理财、信贷、保险等金融服务,放大金融风险跨产品、跨市场传染的可能性;另一方面,非正规的甚至违法违规的金融活动活跃,民间借贷、影子银行等各行其道,通过名目繁多的投资产品和路径、高收益虚承诺等方式,吸收大量社会资金投资非标产品和项目,缺乏有效的资本约束、市场约束和监管约束,资本的野蛮生长显著增加了金融体系的内在风险。

三是境外热钱进行投机活动影响经济金融安全。在全球流动性宽松背景下,我国经济基本面稳中向好,人民币资产对国际热钱具有较大吸引力,但投机性质的热钱往往采取各种方式规避监管,在金融市场套利。目前,外资进入我国资本市场的方式有合格境外机构投资者(QFII)、沪深港通、投资特定品种等方式,但一些境外高频交易巨头在我国境内设立贸易公司,以套期保值名义开展证券、期货交易,这些量化交易、高频交易等新型交易方式往往会引起交易趋同、助涨助跌和资金大进大出等问题,加剧市场波动风险。

完善法律法规体系 强化金融监管与司法有效协作

“在党中央、国务院的统筹协调和决策部署下,我国金融风险总体可控,但仍要认识到防止资本无序扩张是一项复杂的系统工程。”刘新华表示,当前一些领域资本泛滥与资本总量相对稀缺并存,成为制约经济高质量发展的重要因素。如何既发挥好资本作为生产要素的积极作用,又有效抑制资本的消极作用,这对监管提出更高要求,必须加快完善相关法律法规,从制度安排和执行层面健全资本有序发展机制。

首先,加快完善防止资本无序扩张的法律法规体系。金融领域的资本无序扩张涉及面广、成因复杂。虽然资本运行受到相关金融法律法规规制,但各项法律法规出台背景、时间和责任划分均不同,导致资本无序扩张的治理责任和治理机制与实际不相适应、不协调。

对此,刘新华建议,尽快制定《金融稳定法》,为防范处置金融风险提

供顶层支持。同时,进一步优化相关法律法规体系,通过修改《中国人民银行法》《反垄断法》等相关法律,界定各项法律边界,保证法律协调统一和有效衔接;明晰资本活动边界和准入领域,为资本设置“红绿灯”;明确各方监管职责,夯实各监管部门的监管基础和执法依据。

其次,加强金融监管机构与司法部门的有效协作。由于对资本无序扩张行为规律的认识尚不充分、不深刻,一些扩张行为仍然缺乏必要的司法认定和司法解释,应对和处置主要是依托金融监管部门和行业主管部门进行个案惩罚、重整和处置,司法机构的定位、职责和协调机制尚不完善,容易导致防范不严密、治理时效性低、治理成本高等问题。

因此,刘新华建议,加强金融监管机构与司法部门在治理资本无序扩张方面的司法协作,统一司法、执法标准,强化金融监管与金融审判的衔接,推动形成完备高效的金融法治体系,依法加强对资本的有效监管,促进资本规范健康发展。

健全金融监管制度 深化金融供给侧结构性改革

刘新华认为,防止资本无序扩张,不仅要通过法律法规为资本设置“红绿灯”,还应加强监管治理和有效引导,必须加快健全金融监管制度,持续深化金融供给侧结构性改革。

在健全引导资本规范健康发展的监管制度方面,刘新华表示,要回归金融服务实体经济本源,出台相应政策鼓励金融与实体经济深度融合,使金融业务的目标、范围和动力真正围绕实体经济发展的各个环节展开。同时,建立监测、惩罚机制,重点监控处罚链条过长、杠杆过高、结构性过于复杂和监管套利的金融业务。一些行业领域的资本无序扩张在进入金融领域前就已发生,要推动监管关口前移,将金融行为纳入有效监管范围,建立覆盖全金融市场的资本活动监控机制,完善资本进入金融领域的制度规则,不留金融监管空白;健全跨部委信息共享、监管联动等机制,加强统筹协调和监管资源整合,形成行业监管和金融监管合力。

在金融供给侧结构性改革方面,刘新华表示,应持续深化金融供给侧结构性改革,以金融体系结构调整优化为重点,优化融资结构,完善金融机构体系、产品体系和市场体系,更好发挥资本作为生产要素的积极作用;要进一步拓宽实体经济融资渠道,加大中小企业融资的金融产品创新和供给力度;积极探索促进科技创新的融资机制,加快创新资本形成,引导资本流向新一代信息技术、高端装备、新材料、新能源、节能环保以及生物医药等高新技术产业和战略性新兴产业,带动各类要素资源向国家战略性新兴产业和薄弱环节聚集;加强金融机构治理,优化融资产品体系,推动资本脱虚向实,为实体经济发展提供更高质量、更有效率的金融服务。

两会声音

全国人大代表、中南集团董事局主席陈锦石: 鼓励地产和建筑企业走EPC、装配化道路



本报两会报道组 王丽新

《证券日报》记者获悉,全国人大代表、中南集团董事局主席陈锦石向2022年全国两会提交的建议涵盖乡村振兴、绿色建筑、职业教育、儿童食品安全等多个领域。其中,涉及房地产及上下游领域的建议是,加强乡村土地集约利用,鼓励地产和建筑企业走EPC、装配化道路。

陈锦石建议,推进集中规划建设,加强乡村土地集约利用,保障18亿亩耕地红线和国家粮食安全。推动乡村三规合一,搞好乡村集中规划,化解乡村规划和乡村发展错位的问题。

他还建议修订《土地管理法》,去

除乡村用地流转和用地性质转换的障碍,构建合法的途径把大量闲置建设用地上地,加快制定各类信贷和税收优惠政策,降低美好乡村的建设成本。

陈锦石建议,围绕国家双碳战略,加大对装配式技术的扶持,鼓励地产和建筑企业走EPC、装配化道路。鼓励政府投资、民间投资项目实行工程总承包和全过程咨询服务。培育一批集设计、施工、生产为一体的龙头企业,大力推行装配式建筑工程总承包,整合工程建设过程中所需的前期咨询、招标代理、勘察设计、造价咨询、工程监理等服务。

鼓励支持建筑企业参加高新技术企业认定,开发自主知识产权的专利和技术,鼓励与高校和科研单位合作,推进企业工程研究中心建设。

同时,优化建筑节能降低使用能耗,大力发展结构自保温一体化技术体系。优化外墙保温相关管控标准,对于使用内墙保温技术的,适当放宽得房率要求。外墙保温材料推广使用聚苯板,提升外墙保温涂料质量并定期维保。加大鼓励精装修,提升建设标准,杜绝用户重复装修,减少各类材料和能源浪费。