



标本兼治化解房地产风险 加快构建新发展模式可期

■本报两会报道组 王丽新 陈潇

防范化解房企风险、优化房地产政策、改善行业资产负债表……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？

今年政府工作报告中，涉及房地产市场的内容有三方面值得关注。一是标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定；二是加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求；三是适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产新发展模式。

在业内看来，这意味着今年房地产行业将不仅仅聚焦于化解风险，同时要完善“保障+市场”住房供应体系，供需两端同时发力，满足多样化居住需求。

至于房地产行业如何向新发展模式转变？全国人大代表、58同城董事长兼CEO姚劲波在接受《证券日报》记者采访时表示，以“三大工程”为实施重点，满足新市民、新青年的更好居住品质需求，以此为出发点去构建房地产新发展模式。未来，房地产开发将从“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的升维模式转变。

首提多样化改善性住房需求

随着城市化率不断提升，中国居民对住房的需求已经从“居者有其屋”转向“居者优其屋”阶段。近年来，改善人们的居住条件、环境成为政策的主攻方向。

今年的政府工作报告提出，“满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求”。这其中，以“多样化”作为“改善性住房需求”的修饰语尚属首次，亦是重要信号。

“当前改善性住房需求是市场的主力，居民对住房品质的要求逐步提升，满足多样化需求契合市场发展形势。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示，这意味着对改善性住房需求的理解上升到新高度，各地或将逐渐从挖掘多元化改善性住房需求的角度去优化政策。届时，首次改善、二次改善、住房品质改善以及区位改善等各类改善客群，均有望获得政策支持，释放市场新增需求空间。

在这一点上，全国政协委员、北京国家会计学院教授秦荣生亦有共识。他表示，当下房地产市场已基本解决“有没有”的问题，现在需要重点解决“好不好”的问题。因此，他建议，鼓励在需求旺盛的核心区和近郊区提

高住房品质，以优质产品满足中高端改善性住房需求。

“现在各地换房需求的定位和出发点不同，换购大一点的房子，地段好一点，以旧换新等类似多样化需求都有其合理性，精准研判当地住房需求，预计将成为今年各地购房政策进一步调整和优化的重点内容。”易居研究院研究总监严跃进向《证券日报》记者表示。

事实上，已有地方先行一步。今年年初，多个一线城市相继出台具有针对性的房地产优化政策，如广州放开120平方米以上户型限购，上海放开外环外单身限购等，可谓精准释放购房需求。

从重点城市热点区域成交数据来看，春节假期后部分区域市场正逐步复苏。在业内看来，政策端持续释放积极信号，如房贷利率大幅度下调、发放购房补贴、优化公积金贷款政策、城市房地产融资协调机制稳步落地等，这都将为“促消费”提供强有力的支撑。

“当前政策环境趋于宽松，居民购房成本较以往更低，有利于提高购房效率。”中指研究院市场研究总监陈文静表示，接下来，各地仍需重视化解交付风险，保证期房项目的如期交付，注重供应有品质的商品房，供需两端齐发力，共同提振市场信心。

“展望今年的政策优化方向，大概率会针对细分需求取消或放宽一线城市限购。比如，针对以旧换新，过去大多数都是三四线城市出台相关政策，从今年开始，这类政策在一二线城市也有可能落地。”鉴鉴咨询创始人张宏伟向《证券日报》记者表示。

颇为值得关注的是，在当下房地产需求转换之际，市场其实蕴藏着新发展机遇。但房地产下半场，开发商也要清醒认识到，产品力在企业核心竞争力中的权重正越来越高。

对此，姚劲波表示，未来，商品房回归商品属性，产品力将有更多提升。无论是民营房企还是央企国企，商品房的建设必须要走出原先

标准化产品套路。比如，摒弃几套户型、几个小区样式全国复制的打法，从购房者精准需求出发，与

城市发展同步。如果不能打造更为优质、更能契合需求的产品，未来将很难在市场上有好的表现。

化解房地产风险

当前，释放购买力的重要砝码之一，是防范化解房地产风险，进一步稳预期、提信心。

仔细阅读今年的政府工作报告不难看到，在“更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险”部分，“坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定”被摆在了重要位置。

在多位业内人士看来，这意味着当前化解房地产领域风险已得到充分重视。特别是关于“标本兼治化解房地产风险”和“对所有所有制房地产企业合理融资需求一视同仁给予支持”的提法，更是彰显安全和发展两手抓的信心和力度。

“明确化解风险要做到‘标本兼治’，这是2024年房地产工作的重中之重。”关荣雪向《证券日报》记者表示，这是系统工程，牵一发而动全身，需采取更加全面且有效的手段，有序推进行业风险出清。

当下，房地产领域的风险主要集中在房企债务化解、项目保交付等方面，加快企业自救、房企债务重组、收并购、破产重整等均是化解风险的重要策略。就化债进程而言，部分房企已在债务重组之路上迈出关键一步。

截至目前，融创中国、富力地产等房企基本完成境内外债券重组或展期；龙光集团、花样年、碧桂园等房企基本完成境内债券展期。在中指研究院企业研究总监刘水看来，2024年会有更多出险企业债务重组取得明显进展，加快风险出清进程。在这一过程中，支持合理融资是防范风险蔓延的重要抓手。

“当前企业资金压力较大，仍需加大流动性支持力度。”陈文静向《证券日报》记者表示，今年以来，城市房地产融资协调机制加快建立，从“白名单”项目约达6000个，对市场产生一定积极影响，未来相关政策若能继续细化落实，政策效果有望进一步显现。

据悉，按照协调机制“应建尽建”原则，今年3

月15日前，地级及以上城市既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。

“后续批次‘白名单’项目有望继续扩围，部分民企的资金流动性将得到改善。与此同时，随着资金逐渐落位，项目建设将加速推进，对市场的正向影响有望进一步显现。”陈文静表示，未来对企业端资金支持力度将进一步增强，比如金融机构尽职免责细则有望逐渐落地，盘活更多开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目。

新发展模式内涵逐步清晰

随着行业风险逐步出清，以高负债模式驱动发展的传统经营模式亦将远去，新发展模式将在不断探索中得到逐步深化，支撑房地产行业健康平稳前行。

事实上，自2021年中央经济工作会议首次提出房地产行业要“探索新的发展模式”以来，构建新发展模式已成房地产下半场发展的关键词。今年的政府工作报告中再次提出，适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产新发展模式。

“从最初的‘探索’到推动新旧模式‘平稳过渡’，再到‘加快构建’，表明当前房地产新发展模式的内涵已经逐渐清晰。”陈文静表示，从行业长期发展角度来看，完善土地、预售等制度是加快构建房地产新发展模式的重要抓手。

于实操层面，城中村改造、保障性住房以及“平急两用”的配套措施这“三大工程”的推进，被业内视为是构建房地产新发展模式的破题关键。

“从‘三大工程’的落脚点来看，加快推进保障性住房建设，将有效解决外来人口、新青年等群体住房难、住房贵等问题；推进‘平急两用’公共基础设施建设，将解决居民对居住安全、便利等住房配套设施的需求；城中村改造是改善民生及城市面貌等的重要一步。”关荣雪认为，“三大工程”建设可为市场稳增长提供

新动力。

事实上，今年以来，多地已加速推动房地产行业转型发展。以广州为例，2024年计划推进城市更新项目494个，完成固定资产投资1800亿元，筹建配售型保障性住房1万套、保障性租赁住房10万套。

对此，姚劲波认为，“三大工程”中，保障房和城中村改造都和完善“保障+市场”住房供应体系息息相关，无疑是房地产新模式有序落地的重要载体。

但在严跃进看来，适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，是房地产行业探索新发展模式的关键，需要在这一框架下去突破，这也与满足多样化住房需求遥相呼应。他表示：“新型城镇化发展趋势会带来很多新变化和新增需求，比如最近两年从人口城镇化趋势开始演变为教育城镇化，房地产新发展模式就需要考虑导入教育产业等内容。”

新需求驱动之下，房企需抓住机会，加快向新发展模式转型步伐。对此，刘水还向记者表示，房企需尽快改变经营逻辑，由过去以重资产开发建造为主的单一价值创造，转向以开发、运营、服务多元化价值创造为主。

“总体来看，需在三方面发力。”刘水表示，一是房企业务模式要从“高负债、高杠杆、高周转”向轻重并举的开发、运营、服务一体化转型；二是盈利模式从增量开发盈利向开发、存量更新、轻资产业务综合盈利模式转型；三是目标从追求规模快速扩张向品牌品质提升转型。

正如中金公司在一份研报中表示，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性需求；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；五是房地产金融业务更加规范化发展。

万变不离其宗。当前我国房地产行业虽正处于转型调整期，但作为国民经济的支柱产业，房地产长期向好的基本面并未改变，走上新发展模式，未来可期。

房地产平稳健康发展需从三大方向发力

■王丽新

2024年GDP增长目标设定在5%左右，显示出中国经济增长韧性的底色和对未来发展的信心。作为国民经济的支柱性产业，2024年房地产行业仍需承压，积极付诸行动，为稳定全国经济作出更大贡献。

在笔者看来，在适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化的格局下，标本兼治化解风险、满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求、加快构建房地产新发展模式，将是2024年房地产行业发展的三大聚焦点，亦是重点发力方向。

满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，为释放需求带来更大空间。在“加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度”的任务目标之下，今年政府工作报告还提及满足“多样化改善性住房需求”，首提“多样化”，将为政策优化方向和市场企稳回升带来更大空间。

一方面，对住房需求的辨识与定位，往往关乎支持性政策实施方向、尺度、范围，动用哪些工具箱等细则，更关乎政策落地后的有效性。当下，住房市场需求已经从“有没有”转向“好不好”阶段，从城市人口增长、改善和更新的现状出发，居民对住房已展现出多样化需求，这是新增市场，值得房企去研发新产品和服务，先破后立锚定新经营模式。另一方面，满足居民多样化改善性住房需求需以市场为主，各地仍要注重“因地制宜”，在“人房地钱”的要素配置上多做文章，以期实现市场化良性循环。

标本兼治化解房地产风险，为改善行业融资环境带来更大确定性。当前来看，化解房地产风险是2024年“稳妥处置风险隐患”工作的重中之重，一视同仁支持所有制房企合理融资需求则是重要发力点。

在化解房企风险方面，相关部门先后动用了“金融十六条”、“三支箭”、房地产专项纾困基金、保交楼贷款支持计划以及融资“白名单”制等工具，逐步改善行业融资环境。今年以来，城市融资协调机制更是加速运转。根据住建部通报数据，截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行快速进行项目筛选，审批通过贷款超2000亿元。

不难看出，从企业融资“白名单”转变至项目融资“白名单”，可谓一场“及时雨”，已成为支持房企融资的主要方式之一，且将加快行业风险出清进程。首先，商业银行可以更精确地识别项目质地，降低信贷风险；其次，可解部分项目的燃眉之急，为保交楼保驾护航，为市场长期发展注入信心；第三，出险房企旗下不少项目入围，有望引入融资活水精准滴灌，助力经营回归正轨。

加快构建房地产新发展模式，为房地产市场健康发展注入新动能。自2021年中央经济工作会议首次提出“探索新的发展模式”以来，近两年对新发展模式的探索持续深化，内涵也已逐渐清晰。

从行业长期发展来看，预售制度改革、完善住房保障体系、租购并举以及土地管理制度改革、完善金融财税配套制度等是房地产新发展模式的重要方向。于实操层面而言，保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”是落实房地产新发展模式的重要抓手，也是稳定房地产市场的长效机制和重要切入点。

若从房地产企业创新发展模式出发，轻重并举是重要方向，加码布局存量市场的运营服务业务，是新赛道也是新出路，代建、物业服务、商业运营、长租公寓等方面具备发展空间。综合来看，地产下半场，开发商要围绕细分赛道、高品质的居住服务需求练内功，建立从开发建设到维护使用的全生命周期服务模式。如此一来，亦有望为房地产行业及相关产业链健康发展注入稳定剂和新动能。

总体而言，作为国民经济的支柱性产业，房地产行业要凝心聚力推动高质量发展。展望未来，城市发展及服务永不会落幕，只要看准前路，砥砺前行，行业平稳健康发展可期。