



## 住建部：2023 年房地产工作这么干！

1 月 17 日，全国住房和城乡建设工作会议在北京举行，总结回顾 2022 年住房和城乡建设工作与新时代 10 年住房和城乡建设事业发展成就，分析新征程上面临的形势与任务，部署 2023 年重点工作。

会议针对今年房地产行业的政策方向给出了明确思路，政策将主要围绕“增信心、防风险、促转型”展开，既有解决当下行业突出问题的应对策略，也有针对行业长期转型问题的方向性指引。

- 房地产工作要融入党和国家事业大棋局，锚定新时代新征程党的使命任务和当前的中心工作来展开。一是**稳预期**。要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增强政策的**精准性协调性**，以**更大力度精准**支持刚性和改善性住房需求，提升市场信心，努力保持供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定，同经济社会发展相协调、同住宅产业发展相协调，严控投机炒房。二是**防范风险**。要“抓两头、带中间”，以“慢撒气”的方式，防范化解风险。“一头”抓出险房企，一方面帮助企业自救，另一方面依法依规处置，该破产的破产，该追责的追责，不让违法违规者“金蝉脱壳”，不让损害群众利益的行为蒙混过关。切实维护购房人合法权益，做好保交楼工作。“一头”抓优质房企，一视同仁支持优质国企、民企改善资产负债状况。三是**促进转型**。各项制度要从解决“有没有”转向解决“好不好”。有条件的可以进行现房销售，继续实行预售的，必须把资金监管责任落到位，防止资金抽逃，不能出现新的交楼风险。要大力提高住房品质，为人民群众建设好房子，大力提升物业服务，让人民群众生活更方便、更舒心。
- 2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年。全系统要在稳中开好局、在进上下功夫，推动住房和城乡建设事业高质量发展迈出新步伐，重点抓好十二个方面工作。

一是以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**因城施策、精准施策**。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质、建设好房子，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。

二是以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房 360 万套（间）。积极发挥住房公积金作用，推进住房公积金数字化发展。

三是以实施城市更新行动为抓手，着力打造宜居、韧性、智慧城市。在设区的城市全面开展城市体检，今年在城市开展完整社区建设试点，新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个以上。加快城市基础设施更新改造，新开工城市燃气管道等老化更新改造 10 万公里以上，改造建设雨水管网 1.5 万公里以上，因地制宜推进地下综合管廊建设。

.....



## 【中指观点】

### 1、供需两端政策有望进一步改善，需求端强调“精准施策”，企业端侧重防范化解风险

- **需求端：**一方面强调毫不动摇坚持“房住不炒”定位，另一方面强调“精准施策”，再次明确要增强政策的精准性协调性，以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，提升市场信心。

结合当前房地产市场面临的实际问题来看，2023 年精准施策或将体现在不同人群、不同区域、不同物业类型上。

2022 年以来，需求端针对刚需购房者始终保持大力支持的态度，预计 2023 年将延续对首套购房的支持，降低首付比例、降低房贷利率。其中，核心一二线城市首套首付比例仍较高，未来具备一定下降预期。三四线和部分二线城市普遍已将首套首付比例下调至 20%、二套 30%，整体降首付空间较小，而降低房贷利率存在下调空间，此前央行、银保监会已建立首套住房贷款利率政策动态调节机制，符合条件的城市首套房贷利率将继续下调。

改善性住房需求也是政策支持的重点，此前倪虹部长在接受新华社采访时指出“对购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持。”尽管 2022 年多地结合人口、人才等政策出台了激励措施，但政策力度相对有限，预计 2023 年对改善性住房需求的支持力度将加大，尤其是在多孩家庭支持方面，已有部分城市出台了针对多孩家庭增加购房套数、降低首付比例、提升公积金贷款额度、给予购房补贴等政策，后续相关政策有望在更多高能级城市进行推广。

除此之外，各地因城施策过程中，不同区域、不同物业类型的调控政策亦有灵活调整空间，如放松非核心区限购政策、调整核心城市普宅认定标准等，整体来看，二线城市政策有望全面放开，一线城市政策存在改善空间。

- **保交楼：**资金规模有望加大，落地速度或加快，会议强调有条件的地方可以实行现房销售

“保交楼”是稳定购房者预期的关键，也是稳民生的关键举措。本次会议再次提出“推进保交楼保民生保稳定工作”，是对中央经济工作会议精神的进一步贯彻落实。

2022 年央行已下达 2000 亿政策性银行专项借款，根据市场消息，近期监管部门正在加速推进一系列“保交楼、保民生、保稳定”的举措，包括新增 1500 亿元保交楼专项借款投放、设立 2000 亿元保交楼贷款支持计划、加大保交楼专项借款配套融资力度、强化保交楼司法保障等。2023 年“保交楼”配套资金有望加快落实，资金规模亦有望明显增加。

另外，本次会议亦强调“有条件的可以进行现房销售，继续实行预售的，必须把资金监管责任落到位，防止资金抽逃，不能出现新的交楼风险”。近两年，热点城市已有部分地块在拍卖环节设置现房销售条件，但短期全国大范围推广的可能性相对有限，更多城市仍将采取预售制，因此为实现“保交楼”，



预售资金监管或将保持规范、严格。

## ■ 企业端：化解企业资金链断裂风险，“出险房企”“优质房企”两头抓

会议明确提到“一头”抓出险房企、“一头”抓优质房企，在出险房企方面，将侧重帮助企业自救和依法依规处置破产、追责等。

针对优质房企，结合近期监管部门提出的《改善优质房企资产负债表计划行动方案》，将聚焦专注主业、合规经营、资质良好，具有一定系统重要性的优质房企，重点推进“资产激活”、“负债接续”、“权益补充”、“预期提升”四个方面共 21 项工作任务。顶层设计已落地，预计未来中央及监管部门对于优质房企的支持方式将更加具体和丰富。资产激活，有效提升房企经营性和融资性现金流；负债接续，缓解流动性紧张局面；权益补充，优化资产负债结构，降低杠杆率；预期提升，将修复行业信心。

另外，根据行业实际情况，此前央行也提出灵活调整完善“三线四档”参数设置，此举将有效减轻房企经营、融资及债务压力，有利于防范房企风险。

## 2、加快完善住房保障体系，加快解决住房困难问题，保租房覆盖面积有望扩大

2021 年 7 月，国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，首次从国家层面明确了我国住房保障体系的顶层设计，提出“需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”。本次会议再次强调“以发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题”。

根据此前住建部数据，截至 2022 年 1-10 月，全国已开工建设和筹集保租房 233.6 万套（间）。此次，会议提出，2023 年，全国计划“新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房 360 万套（间）”。根据中指监测数据，目前，部分省市已经公布了 2023 年保租房的筹集计划，整体规模较 2022 年略有下降，但绝对规模仍保持在较高水平。在筹集渠道上，除了新建之外，市场化批量收购存量住房也会是重要方式。

另外，本次会议指出“积极发挥住房公积金作用”，将在一定程度上减轻新市民、青年人的租房压力，有利于发挥公积金保障性和互助性的基本功能。

## 3、城市更新是城市高质量发展的重要推手，未来发展模式的广度和深度将不断拓展

本次会议明确“以实施城市更新行动为抓手，着力打造宜居、韧性、智慧城市”。随着更多的一二线城市进入存量发展阶段，城市更新对城市实现高质量发展起到重要的推动作用，成为挖掘城市内部发展潜能、实现城市内涵式发展的有效路径。

未来，在经历了城市更新政策调整、疫情冲击、房地产行业市场调整后，城市更新行业格局也将进入到多主体参与、多模式探索、多维度支持的新阶段。从更长远角度来看，城市在追求高质量发展背景



下，城市更新长期将是未来扩内需、促投资、惠民生的重要举措。企业未来业务发展战略可与城市的转型深度结合，在存量领域加快探索新的发展模式。

中指研究院





房地产数据和报告  
中指研究院官方微信

## 联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编：200122  
电话：021-80136789 传真：021-80136696

**广州** 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606  
邮编：510308  
电话：020-85025888 传真：020-85025999

**深圳** 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A  
邮编：518040  
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

**天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编：300041  
电话：022-89268088 传真：022-89268998

**杭州** 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编：310000  
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

**重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层  
邮编：400020  
电话：023-88952599 传真：023-88952138

**南京** 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼  
邮编：210001  
电话：025-86910294 传真：025-86910200

**成都** 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼  
邮编：610017  
电话：028-60118214 传真：028-86053000

**武汉** 地址：武汉市江阳区金家墩特1号武汉天街6号楼20层  
邮编：430013  
电话：027-59743062 传真：027-59600145

**苏州** 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1601-2室  
邮编：215021  
电话：0512-67905729 苏州物业电话：0512-67067796

**宁波** 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座907  
邮编：315100  
电话：0574-88286032 传真：010-56319191

**合肥** 地址：合肥市蜀山区望江西路西湖国际广场d座1205  
邮编：230031  
电话：0551-64903170 传真：010-56319191

**长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层  
邮编：410000  
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

**南昌** 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层  
邮编：330038  
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

**郑州** 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002  
邮编：450000  
电话：0371-86560158 传真：010-56319191

**石家庄** 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室  
邮编：050000  
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

**沈阳** 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室  
邮编：110000  
电话：024-22559187 传真：024-22559187

**西安** 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层  
邮编：710000  
电话：029-87237088 传真：029-87237100

**济南** 地址：济南市市中区中海广场1107  
邮编：250000  
电话：0531-82768328 传真：010-56319191

**青岛** 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605  
邮编：266100  
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

**昆明** 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室  
邮编：650000  
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

**南宁** 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527  
邮编：530000  
电话：0771-2099961 传真：023-88952138

**太原** 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627  
邮编：030012  
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

**海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C  
邮编：570125  
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

**佛山** 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼  
邮编：528000  
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

**东莞** 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室  
邮编：523076  
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

**珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室  
邮编：510900  
电话：0756-6317477 传真：010-56319191