



求是刊文，总书记谈地产：防范房地产业引发系统性风险！

2月15日，《求是》杂志发表了习近平总书记《当前经济工作的几个重大问题》的文章，文章内容是习近平总书记在2022年中央经济工作会议中的讲话内容摘选，相比于此前公布的会议通稿内容，本次针对房地产的相关提法更加具体，主要内容如下：

（一）着力扩大国内需求

一是把恢复和扩大消费摆在优先位置。……。要合理增加消费信贷，支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化体育服务等消费。

（五）有效防范化解重大经济金融风险

我们必须坚持标本兼治、远近结合，牢牢守住不发生系统性风险底线。

一是防范房地产业引发系统性风险。房地产业对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。

- 要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系，做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展。
- 各地区和有关部门要扛起责任。
- 要因城施策，着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求，支持落实生育政策和人才政策，解决好新市民、青年人等住房问题，鼓励地方政府和金融机构加大保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设。
- 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

二是防范化解金融风险。金融事关发展全局。要统筹好防范重大金融风险 and 道德风险，压实各方责任，及时加以处置，防止形成区域性、系统性金融风险。要加强党中央对金融工作集中统一领导，深化金融体制改革。

三是防范化解地方政府债务风险。要压实省级政府防范化解隐性债务主体责任，加大存量隐性债务处置力度，优化债务期限结构，降低利息负担，稳步推进地方政府隐性债务和法定债务合并监管，坚决遏制增量、化解存量。要禁止各种变相举债行为，防范地方国有企事业单位“平台化”。要加强对融资平台公司的综合治理，推动分类转型。要深化财税体制改革，完善财政转移支付体系，健全省以下财政体制，稳步推进地方税体系建设，夯实地方基本财力和自我发展能力。

【中指观点】

1、房地产行业影响重大，“防范房地产业引发系统性风险”位居防范重大经济金融风险的首位。

时隔2个月，习近平总书记在2022年中央经济工作会议中的讲话内容公布，文章中明确指出“房地



产对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。”结合近期高层密集表态，强调房地产是国民经济支柱产业，因此 2023 年稳地产对稳经济重要性突出，预计今年地产政策将以托底为主，稳房价、稳预期、稳主体，最高层在这个时点释放积极信号，有利于提振市场信心。

2、支持住房改善消费，信贷端支持还会加大；因城施策下，多孩家庭、人才端支持是重要方向

相比于此前中央经济工作会议公布内容，本次讲话内容中明确提到要合理增加消费信贷，支持住房改善消费，预计 2023 年降低房贷利率、降低首付比例等举措有望进一步向改善性住房需求扩围，从而带动改善性住房需求入市。

文章中亦强调“要因城施策，着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求，**支持落实生育政策和人才政策**”，需求端政策支持的方向更加具体，改善预期以及将住房政策与生育、人才政策结合是未来的重要方向（2022 年我国总人口较上年末减少 85 万）。尽管 2022 年多地结合生育、人才等政策出台了激励措施，但政策力度相对有限，预计 2023 年对这类住房需求的支持力度将加大，尤其是在多孩家庭支持方面，后续相关政策（如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等）有望在更多高能级城市推广。

文章还指出要“鼓励地方政府和金融机构加大保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设。”2023 年，支持住房租赁市场发展的导向仍在延续，1 月央行、银保监会等相关部门提出，将加大住房租赁金融支持，计划设立 1000 亿元住房租赁贷款支持计划，支持部分城市试点市场化批量收购存量住房，扩大租赁住房供给；住建部提出 2023 年新开工建设筹集公租房、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）。

另外，相比于此前，文章中弱化了对于“保交楼”的提法，今年以来，金融部门针对“保交楼”的资金已在加紧落实，企业端的资金支持力度也在明显加大，讲话稿强调了“**各地区和有关部门要扛起责任**”，未来或更多落脚在主管部门和地方政府的落实上。而本次讲话稿对于需求端的细化政策涉及较多，也表明短期内需求端的政策或加快跟进和落实。

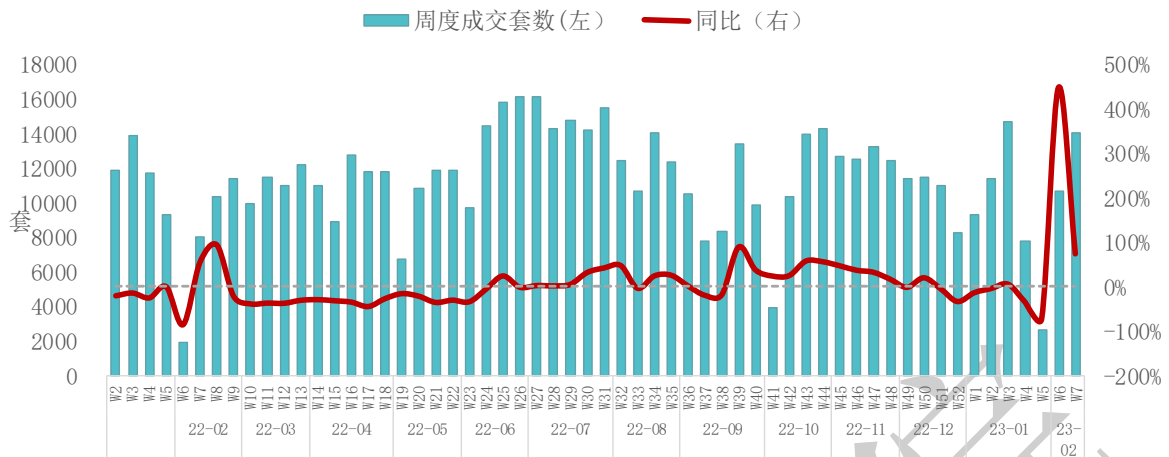
3、坚持“房住不炒”，抓紧研究中长期治本之策，向新发展模式平稳过渡

文章中提及坚持“房住不炒”，2 月 15 日，经济日报文章亦指出，房地产市场支持政策需更精准，要防止房价重回过快上涨轨道，强调“房住不炒”定位从来没有改变。

春节假期以来，部分重点城市新房、二手房市场活跃度回升，个别城市二手房市场情绪回升明显，根据中指数据，2 月 6 日-2 月 12 日，重点 10 城二手房周度成交量已恢复至春节前相对高位，同比增长超 70%，进一步强调“房住不炒”定位，或有利于热点城市市场情绪更平稳修复。



图：重点 10 城二手房周度成交套数及同比变化



数据来源：中指数据 CREIS

文章还强调要“深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策”。从房地产市场的供求关系和城镇化格局趋势来看，我国居民基本住房需求已得到满足，人口规模下降、老龄化加剧、城镇化放缓等特点日益突出，因此新房市场已进入销售规模见顶之后的回落阶段；从结构性变化来看，未来人口仍将向核心城市及都市圈聚集，这些区域住房需求有支撑，房地产市场依然有空间，城市分化将进一步加剧，同时住宅产品的特征也将发生改变，改善性住房需求占比将提升。从中长期治本之策来看，健全住房市场和住房保障两个体系、完善人房地钱四个要素联动机制等或将成为关键举措。

另外，文章强调“消除多年来‘高负债、高杠杆、高周转’发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡”，在房地产市场快速增长的年份，为了扩大规模，房企普遍采取“三高”模式，迅速扩大企业的市场份额，但这种发展模式导致房地产行业出现诸多问题，并在市场转弱、降负债的情况下难以为继。未来房企在探索新的发展模式过程中，逐渐由开发商转型服务商或是重要方向。

4、要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系

文章强调“要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系”，对二者之间度的把握决定着今年的政策尺度。结合 1 月多个主管部门的讲话来看，需求端政策导向明确，各界已形成共识，要“大力支持刚性和改善性住房需求”。而针对供给端的政策，去年 11 月金融 16 条政策发布之后，各项措施正在加快落地，今年 1 月人民银行和住建部相关会议上也给出了清晰的方向，都强调支持优质房企改善资产负债表。

- 1 月 13 日，在国新办举行 2022 年金融统计数据新闻发布会上，央行负责人指出“为贯彻落实中央经济工作会议部署，防范风险从问题房企向优质房企扩散，有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》。行动方案聚焦专注主业、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，综合施策，改善优质房企现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。”



- 1月17日，全国住房和城乡建设工作会议上指出，“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。”

5、加强对融资平台公司的综合治理，部分城投公司或转型。

2021年下半年以来，地方国资拿地规模明显提升，特别是地方城投，大规模拿地后项目入市情况并不理想，资金沉淀一定程度导致了城投的风险在加大。2022年10月，财政部已发文“严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口”，或对地方平台托底土地市场有一定约束。目前来看，对地方平台分类转型或是化解地方平台风险的重要举措，有能力开发建设的地方平台公司有望转型为房地产开发企业。

整体来看，当前房地产市场情绪有所修复，但更多体现在了部分核心一二线城市，多数城市购房者观望情绪仍较重，市场修复仍需时间。短期来看，需求端政策有望继续跟进，针对多孩家庭、人才的住房支持政策进一步向高能级城市扩围。近日，央行在2023年金融市场工作会议中亦强调将“动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策”，未来各地房地产市场的变化与信贷政策密切关联，也有利于给予购房者更有针对性的支持。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

- 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：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9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：武汉市江汉区金家墩特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：安徽省合肥市蜀山区华润五彩国际505
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
- 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：南宁市良庆区万象航洋城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