



# 如何实现房地产业的良性循环和健康发展



【财新网】(专栏作家 庞溟) 12月6日,中共中央政治局召开会议分析研究2022年经济工作,强调2022年经济工作要稳字当头、稳中求进。在房地产方面,会议明确要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,促进房地产业健康发展和良性循环。

在紧随其后召开的中央经济工作会议中,再次强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加强预期引导,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,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

值得注意的是,相比政治局会议的表态,中央经济工作会议对房地产政策的表述有若干明显变化,将政策视角由房地产市场进一步扩展到房地产业,将工作重点从商品房开发的“售”进一步拓宽到保障房建设的“租”,更重要的是,将政策目的排序从促进房地产业“健康发展和良性循环”变为“良性循环和健康发展”。

促进房地产业良性循环和健康发展,这一政策表态既是基于对目前房地产行业形势的判断和考量,更是为明年房地产行业的发展指明了目标和方向。可以说,这不但与宏观政策要稳健有效、微观政策要持续激发市场主体活力、结构政策要着力畅通国民经济循环、改革开放政策要激活发展动力、区域政策要增强发展的平衡性协调性、社会政策要兜住兜牢民生底线等2022年政策动向息息相关,与中央经济工作会议“坚持尽力而为、量力而行,完善公共服务政策制度体系”、“在人民群众最关心的领域精

准提供基本公共服务”的政策主张，也是完全一致的。

“良性循环”这一新颖提法，首次出现在11月24日《人民日报》刊发的中共中央政治局委员、国务院副总理刘鹤的署名文章《必须实现高质量发展》。文中提到，要坚持“房住不炒”的定位，因城施策、分类指导，着力稳地价、稳房价、稳预期，落实好房地产市场长效机制，顺应居民高品质住房需求，更好解决居民住房问题，促进房地产行业平稳健康发展和良性循环。

在笔者看来，所谓“良性”，包含有正向、协调、和谐、共进、持续、稳定、积极、正面等多方面的涵义，这是对房地产业作为国民经济支柱的地位和住房消费作为居民消费重要组成部分的地位的明确承认和正面肯定。中央财经委员会办公室分管日常工作的副主任韩文秀等权威人士在介绍和解读中央经济工作会议精神时也表示，房地产业规模大、链条长、牵涉面广，在国民经济中，在全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额，对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。

而所谓“循环”，则是支持房地产企业继续开展依法合规的规划、开发、建设、销售、购地、融资等正常经营行为，确保对房地产企业合理稳定的开发贷款、并购贷款、按揭贷款等融资需求和流动性需求的满足，鼓励房地产企业继续提升其资金管理能力和风险控制能力、合规管理能力以及产品、服务、创新能力，引导基本面稳健扎实、现金流优异、财务安全

性高、抗风险能力强的优质房地产企业提升销售和回款质量，并继续探索新的、高质量的、可持续的业务增长点，并妥善处理在过去高杠杆高增长模式下难以自救、无法主动完成业务调整 and 经营转型的房地产企业，被市场自然出清和淘汰。

笔者认为，要实现房地产业的良性循环和健康发展，关键在于处理好房地产行业 and 宏观经济增长、社会进步之间的协调发展，处理好房地产行业 and 金融行业、资本市场之间的共同发展，处理房地产行业 and 各级政府以及土地财政之间的共赢发展，处理好房地产行业 and 区域协调发展战略、新型城镇化建设之间的平衡发展，处理好房地产行业 and 民生保障、基本公共服务之间的统筹发展，处理好房地产行业自身供给与需求之间的匹配发展，处理好房地产行业结构性调整与重点满足首套置业需求、刚性需求、改善性住房需求等购房者的合理住房需求之间的动态发展，处理好房地产行业的租购并举工作和预期引导工作的稳步发展，处理好房地产行业的长租房市场、保障性住房建设与商品房市场的合理发展，处理好房地产行业中长租房、共有产权房、保障性租赁住房等新新形式的探索发展，处理好房地产行业由住宅地产和商业地产、产业地产、物流地产、旅游地产、养老地

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_31217](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31217)

