



连平：房企下半年应重点关注哪些“变量”？



文/意见领袖专栏作家 连平



伴随住房金融环境的进一步改善，房企仍须高度重视房企自身经营风险和现金流风险。

文 /李珍《中国房地产金融》副主编

今年以来，全国房地产市场运行总体处于下行阶段，引起市场广泛关注。

国家统计局公布 2022 年一季度的经济数据，显示房地产行业的几个关键指标呈现走弱的趋势，一季度房地产开发投资同比增长 0.7%；3 月，70 个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格同比下降或涨幅回落；一季度商品住宅销售面积同比下降 18.6%；土地购置面积同比下降 41.8%；房地产开发企业到位资金同比下降 19.6%。

房地产市场延续去年的态势，从销售到拿地再到融资全链条整体低迷的行情。针对有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线，4月29日，在中共中央政治局会议上，提出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

对于“两个支持、一个优化”，房地产市场发展迎来了积极的信号。行业人士预期更多地方房地产政策将迎来更为利好的松绑，住房需求将会释放，房企融资与债务问题解决迎来新的契机。

宏观经济形势变化对房地产市场带来怎样的影响？如何研判2022年房地产市场走势？“因城施策”后续如何演变？房地产良性循环与新发展模式如何破局？房企下半年应该重点关注哪些因素的变化？针对上述问题，中国首席经济学家论坛理事长、植信投资研究院首席经济学家连平接受了《中国房地产金融》的专访。

连平认为，房地产对于当前宏观经济实现稳增长目标至关重要，预计下一阶段，住房金融环境将进一步改善，包括采取下调房贷利率、放宽地方公积金贷款制度等政策，有条件的城市将适当放松商品房预售资金监管标准，这对房企开发商而言是一项重要的利好政策。尽管政策边际改善，但从已经公布的房企数据来看还是不容乐观，房企要高度重视房企自身经营风险和现金流风险。流动性紧张问题可能会明显削弱房企偿债能力，建议房企保持高度审慎的经营策略为宜，向专业化、低杠杆、多元化融资的

新发展模式转型。

“稳增长”下房地产政策如何调控？

从 2022 年中央经济工作会议来看，首次提出需求压缩、供给冲击、预期转弱三重压力。“稳增长”成为今年经济工作开展的首要目标。2022 年全国两会政府工作报告中提出，“今年工作要坚持稳字当头、稳中求进”。

4 月 29 日，中共中央政治局会议分析认为，相较于前一个时期，我国经济发展环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，稳增长、稳就业、稳物价面临新的挑战，因此有必要加大宏观政策调节力度。

连平对《中国房地产金融》表示，与去年年末中央经济工作会议和“全国两会”政策基调相比，4 月 29 日中共中央政治局会议增加了“支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求”和“优化商品房预售资金监管”的措辞，重点体现了因城施策和改善房企资金的意图。

5 月 4 日，央行、证监会、银保监会及深交所同时发声，传达学习贯彻中共中央政治局会议精神，落实金融支持稳经济工作措施，其中重点提及房地产金融措施。央行会议强调，执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。

银保监会指出，要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的、不是用

来炒的”定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。此外，要加强对“新市民”金融服务，支持“新市民”在城镇创业就业、购房安居、教育培训、医疗养老等方面的金融需求。

证监会会议认为，积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施REITs 试点范围，适时出台更多支持实体企业发展的政策措施。深交所响应证监会要求，表示支持房地产企业合理融资需求。支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展。

中央监管机构逐步在房地产金融政策层面进行“松绑”，各地城市房地产政策逐步出现“宽松”趋势。据不完全统计，今年全国已有超 100 城出台房地产政策百余条，主要涉及优化限购政策、降低首付比例、发放购房补贴、降低限售年限、为房企提供资金支持等方面。特别是 4 月份之后，超过 60 个城市出台房地产宽松政策显示，调控方向逐步从提高公积金贷款额度、增加购房补贴、加大引才力度过渡至适度放松限购限售、下调首付比例等，且政策调控城市亦逐步由三四线城市延伸至二线城市，地方政府楼市扶持力度进一步加大。

连平分析认为，今年各地房地产政策陆续松绑的目的主要服务于实现

宏观经济稳增长的需要。在外需放缓、内需波动的经济下行时期，可以作为稳定内需的有效手段。

房地产行业是我国经济最为重要的行业，历史表明，房地产行业疲软时宏观经济运行也不会理想。从行业占比的角度来看，房地产行业对 GDP 的贡献是巨大的，2021 年房地产业产值占名义 GDP 比重为 6.8%，占固定资产投资比重为 27.1%，对 GDP 间接贡献率也不小，是重要的耐用消费品。2021 年全国商品房销售额达到 18.2 万亿，当年 GDP 为 114.4 万亿，房地产销售占 GDP 的比例为 15.9%；而房地产业还带动了几十个上下游细分行业，包括建筑、水泥、玻璃、建材、家电、汽车、日常消费、金融等，所有相关领域叠加占 GDP 的比例可能接近 30%。

“无论是对于宏观经济稳增长还是稳就业，房地产行业的稳定对全局而言都是非常重要的。因此，稳住房地产投资有利于宏观经济实现稳增长目标。”连平说。

“预计下一个阶段，住房金融环境将进一步改善，包括采取下调房贷利率、放宽地方公积金贷款制度、有条件的城市将逐步取消限制性购房政策，推动个人按揭贷款增速逐步企稳回升。与此同时，有条件的城市将适当放松商品房预售资金监管标准，这对房企开发商而言是一项重要的利好政策。”连平对《中国房地产金融》表示。

针对下一步各地如何从当地实际出发完善房地产政策，连平建议地方政府应当积极发力，重点突出因城施策，积极落实稳楼市的举措。在需求

端，2022年住房金融总体上将进一步回暖，需求限制性政策有所松动，楼市偏冷地区所在的商业银行应小幅调降房贷利率，适度降低购房者融资成本；放松公积金贷款制度，下调公积金贷款首付比例，提高公积金贷款额度；有条件的城市应当取消限制性购房政策，建议下调库存压力较大的部分二线城市和三四线城市的最低首付比例。供给端应当全方面提供政策支持，大力发展住房租赁市场，加大保障性租赁住房金融支持；放松预售资金监管标准；建议酌情对现行土拍规则中较为严苛的条款做出适当调整，有效增加土地供应，降低参拍门槛。

房企债务压力与融资环境如何改善？

去年以来房地产债务违约成为市场关注的重点。2月24日，住房和城乡建设部副部长倪虹在住房和城乡建设高质量发展发布会上表示，要坚决处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险，以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，以法治化、市场化为原则，压实企业主体责任，落实属地政府管理责任，维护社会稳定，维护购房群众合法权益。

3月16日，国务院金融稳定委员会召开专题会议，指出有关部门要切实承担起自身职责，积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策。针对房地产企业，指出要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。

在连平看来，当前内地房地产行业整体杠杆和负债水平仍然偏高。“三

道红线”调控来，虽然房企的负债水平有所下降，负债增速显著放缓，但平均负债率仍接近 70%，与香港房企平均 30%~40%的负债率相比，整体负债水平仍偏高。房地产行业的负债水平是仅次于银行和非银金融行业的第三高行业。

“考虑到年初至今房企销售不佳，其经营性收入较为疲软，部分房企偿债压力和融资难度较大，年内房企将于三季度迎来偿债高峰，重点房企信用债、海外债合计到期规模分别约为 1835 亿元、2072 亿元，将面临较大的债务压力。”连平对《中国房地产金融》表示。

从一季度数据来看，个人按揭贷款同比少增 2300 亿元，国内贷款同比少增 2792 亿元，房地产开发资金的持续补充受到限制。一季度重点房企信用债、海外债到期规模约为 1835 亿元，高于发行规模；三季度约有 2072 亿元债券到期，偿债压力依然较大，债务违约风险可能上升。如不能及时调整政策有效化解压力，部分房企债务违约风险极易向其他房企和整个行业蔓延，进而引发群体性违约，甚至形成系统性金融风险。

此外，受疫情反复，居民收入与消费受到影响，需求与预期转弱，房

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_41881

