



贾康：因城纾困，房企自救与他救相结合



意见领袖 | 贾康

盘活烂尾楼、纾困出险房企，成为当前房地产行业面临的课题之一，由此出现房企花式卖房、资产管理公司出手纾困停工楼盘、地方城投公司入股以及地方政府成立地产纾困基金等举措。在自救和他救的组合下，出险房企如何走出困局？

近日，华夏新供给经济学研究院创始院长、财政部财政科学研究所原所长贾康在接受新京报记者采访时表示，各地在“因城施策”的同时，也需要“因城纾困”，采取有针对性的办法来消化各自的矛盾点。

“在政策暖风频吹以后，房地产回暖是大概率的事情。但是由于房地产市场于各地分化明显，回暖的时间进程不能一概而论。”贾康表示，虽然房地产市场还面临不确定性，但可以把握的确定性是顺应经济社会发展，让房地产业的支柱作用得到合理发挥。



贾康认为，在疫情得到一定控制、政策暖风频吹的情况下，市场有望进入一个回暖过程。新京报资料图片

——不要简单、全盘否定预售制

新京报：从目前房地产市场来看，房企面临的主要困境是什么？

贾康：目前，一些企业出现债务违约、资金短缺、资金链断裂，以及交楼不落实引发了断供。从这些现象可以看出，房地产市场出现了运行可持续性的问题。但是，也要看到政策做出必要的纠偏和调整，按照中央政策的要求，房地产业的刚需和改善性需求都应得到投融资的支持和保障，必须保交楼，要压实地方政府责任。对此，地方政府也在积极响应。

虽然目前房地产业出现一些困难，但是大的发展方向并没有问题。因为中国工业化、城镇化的空间还相当可观，从大概率上讲，能够避免出现有些人说的崩盘，以及避免陷入像日本房地产业泡沫破灭而出现一蹶不振的局面。

新京报：长三角多个城市放松住房限购政策。随着部分城市限购政策的放松，能否带动其他城市限购政策的放松？

贾康：限购政策的调整，对于市场当然会有影响，但是因城施策的意义在于，某一个城市的对策不会对其他城市产生多大的影响，因为各个城市的情况并不一样。过去几轮调控紧了松、松了紧，被称为“过山车”。从这一轮调整中可以清楚地看到，大趋势是放松，但具体的措施要因地制宜、因城而异。

新京报：近期，市场上关于预售制影响保交楼的声音不断出现，也引发预售制是否应该存在的疑问。对此，您怎么看呢？

贾康：从供给流程来看，预售制显然有其一定的优势。通过预售制增加了融资功能，将交易提前，起到加大投入促进增加有效供给的作用，进而增加规模的供给，能够更好适应城镇化的要求。同时这也提醒我们，要注意防范风险。

如果严格按照规范来做，流程有着环环制约的关系，不至于出现大的偏差。显然，此前在环环相扣的防范风险的链条里，有些管理薄弱，出现

了偏差。我的看法是，先不要简单地全盘否定预售制，要尽快弄清在整个链条里，防范风险的机制为什么失灵？需要做有针对性的调查和具体分析，找准问题，然后对症下药。

保交楼更需要自救和他救结合

新京报：出险房企应该自救，还是寻求他救？

贾康：去年，经济工作会议就明确地提到了企业自救。首先像恒大这样的企业，要自救。政府之前对恒大的判断已清楚：不是资不抵债，那么也就不是破产清算的问题，而是想方设法要把资金链怎么样通过资产的腾挪变现和引入合作方来加以维持。积极引入其他企业的力量，包括对接市场规则的投资、兼并重组，来度过危机。

但是，除了企业自救外，政府肯定还要给予一定的引导支持和帮助，自救和他救是一个相结合的过程。尤其是保交楼，更需要自救和他救结合。对于部分陷入危机的企业而言，要做到保交楼，不是企业自身能做到的。

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_45995

