



李庚南：如何理性看待中央 经济工作会议对房地产的 “利好”？



文/意见领袖专栏作家 李庚南



12月15日至16日，一年一度的中央经济工作会议在北京举行。会议在总结回顾2022年经济工作基础上，深刻分析了我国经济面临的严峻形势与挑战，就2023年经济工作进行了全面部署。会议强调“突出做好稳增长、稳就业、稳物价工作”，要求明年要坚持稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大宏观政策调控力度，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。

总体看，作为新一年度经济社会发展的风向标，本次会议聚焦于一个“稳”字，把改善预期、扩大需求、提振信心作为2023年经济工作的基本切入点定。对此，市场各方从不同视角对会议精神进行了充分解读，而

房地产是绕不过的话题。市场普遍把此次中央经济工作会议对明年的定调视为房地产行业最大的利好，大 A 市场地产板块的逆势上扬进一步强化了这一认知。

市场做出的这种理解其实是顺理成章的。应该说，这次中央经济工作会议在房地产问题上确是浓墨重彩的，与去年的中央经济工作会议形成明显对比。但这并非意味着房地产调控政策出现了反转。仔细研读中央经济工作会议内容，关于房地产的所有表述其实与此前都是一脉相承的，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”依旧是房地产政策的基本导向。但即便如此，市场偏偏从中听出了“爱意”，将其视为房地产行业的重大利好。联系到 12 月 15 日国务院副总理刘鹤在第五轮中国-欧盟工商领袖和前高官对话上关于“房地产是国民经济的支柱产业”的表述，以及到此前央行连续射出的“三枝箭”，市场的这种反响其实并不为过。

那么，本次中央经济工作会议将对房地产市场走势形成怎样的影响？

首先，将推动整体市场预期的逐步改变。当前，房地产市场在众多政策利好之下仍踟躇不前，其根本原因是市场预期仍未改变，而改变市场预期的关键是政策预期的确定性或政策拐地的出现。本次中央经济工作会议强调“要确保房地产市场平稳发展”无疑从总体上给行业吃了一颗定心丸；而扩大内需这一工作重心实际上给房地产市场提供了更多的遐想。无论从拉动投资需求还是驱动消费需求，房地产行业都将获得更多的表现空间。加上刘鹤副总理关于“房地产是国民经济的支柱产业”的表述，以及近日

中共中央、国务院印发的《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》关于“要促进居住消费健康发展”，都将助力房地产市场信心的修复。实际上，无论是关于“房地产是支柱产业”的提法，抑或关于促进居民住房消费的导向，与此前的调控精神并不相悖。政策导向没变，但语境和语气还是有微妙的变化，而这些微妙的变化或将“随风潜入夜”，无形之中改变市场的预期，推动市场向有利的方向转变。

其次，将引领居民逐渐走出对“烂尾楼”的恐惧，推动市场信心的恢复。毋庸置疑，无论是房地产市场，还是其他行业的发展，当前最稀缺的无疑是“信心”。一段时期以来，伴随房企风险出现的“烂尾楼”以及与之相对应的购房人“集体断供潮”极大地挫伤了居民购房的信心。正因为如此，信心一词也成为本次中央经济工作会议的关键词之一。会议将“扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作”列为房地产市场的当务之急和重中之重，从“以人民为中心”的角度对老百姓合理的住房需求及其合法权益给予一以贯之的重视。会议同时指出，“要因城施策，支持刚性和改善性住房需求”，这与“着力扩大国内需求”中的“支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费”要求暗合。所有这些或将凝聚成一颗给居民购房消费“定心丸”。可以预见，随着相关政策的渐次落地，需求端的恐慌正在淡去，信心将逐渐恢复。

再次，将有助于稳定房企的融资预期，增强房企投资意愿。会议再次强调要“满足行业合理融资需求”，这表明决策层从促进房地产行业稳健

发展的角度出发,将更加关注行业合理发展的融资需求。尽管“三条红线”依旧,但在政策把握方面或将更加理性和科学。这将有助于稳定房企的融资预期,从而增强房企投资信心。会议特别是强调要切实落实“两个毫不动摇”,对民营房企的投资信心将追加支撑。实际上,当前房地产市场信心最脆弱的一环无疑是民营房企,在各地拿地的房企中,民营房企已是凤毛麟角。从驱动内需角度看,房地产的拉动作用将边际增强。

第四,将推动房地产市场分化和重构,促进行业高质量发展。会议要求进一步“推动行业重组并购,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况”,表明房企纾困的重点仍是优质头部房企,政策的着力点显然是在化解优质头部房企风险过程中推动劣质房企市场出清,从而推动整个行业的高质量发展和良性循环。这一导向其实与此前的“三枝箭”特别是“金融16条”应该是一脉相承的,政策支持的重点是优质房企。但不容忽视的是,这一政策着力点的明显差异化或带来市场恢复的隐性问题:房企纾困政策与房企风险分布或形成错配。毕竟在全国近10万家房企中,能被“三枝箭”射中的多为头部优质企业。这意味着还有大量中等、“平庸”的房企以及由小企业承接不到房企纾困政策的“阳光雨露”

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_50334

