



全国住房和城乡建设工作会议 点评：防风险稳增长 激发企业 活力 加速格局优化



事件：

1月20日，全国住房和城乡建设工作会议在北京召开，会议指出，稳妥实施房地产长效机制，建立部省市调控责任机制，加强政策协调联动。坚决有力处置个别房地产企业房地产项目逾期交付风险。

规范发展住房租赁市场。整治房地产市场秩序。在各方面共同努力下，房地产市场运行总体平稳。同时强调，2022年，要着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫。一是增信心。

要深刻认识到，我国发展的多方面优势和条件没有变，时与势在我们一边，这是我们的定力和底气所在，也是我们的决心和信心所在。二是防风险。把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。三是稳增长。充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。四是促改革。更好地激发企业活力，更好地适应和满足需求变化，推进住房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系。五是强队伍。忠诚拥护“两个确立”、忠诚践行“两个维护”。

点评：

强调将防风险摆在更突出位置，坚决守住不发生系统性风险底线。会议指出要把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风

险，坚决守住不发生系统性风险的底线；同时指出要坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，持续整治规范房地产市场秩序。2021年房地产行业在供需多维度的政策调控收紧下，当前行业面临着资金面风险加剧以及基本面持续下行局面，恒大等企业出险事件频发，对金融机构、合作开发商及购房群体均造成不利影响。当前防范风险扩散、有效解决出险企业资产处置及逾期交付事项至关重要，要坚决守住不发生系统性风险的底线。

强调稳增长、并要求充分释放住房需求潜力，稳经济须稳房地产。近期中央持续强调稳经济重要性，2021年12月政治局会议、中央经济工作会议均提及“经济工作要稳字当头、稳中求进”。1月18日，央行副行长刘国强在国务院新闻发布会上表示，在经济下行压力根本缓解之前，进要服务于稳，不利于稳的政策不出台，有利于稳的政策多出台，做到以进促稳；当前重点的目标是稳，政策的要求是发力。此次全国住房和城乡建设工作会议再次强调稳增长，并要求充分释放居民住房需求潜力，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。而作为国民经济支柱产业的房地产行业，目前在销售、投资、施工等基本面均持续承压，房地产市场平稳健康发展对稳增长仍然十分重要。预计政府后续将在需求端对于刚需和改需方面推出进一步的支持政策，有利于需求端景气度复苏。

促改革、持续激发企业活力，盘活市场资源、推进集中度再提升。会议指出要通过更好地激发企业活力，更好地适应和满足需求变化，推进住

房供给侧结构性改革，加快形成与高质量发展相适应的城市开发建设体制机制和政策体系。我们认为，2021年以来，房企资金链压力大幅提升，行业销售回款和融资现金快速走弱；这也导致2021年下半年土拍市场热度低位，房企参与意愿弱，市场流拍率高位。而行业当前处于低库存阶段，企业拿地端停滞也使得未来开工能力、意愿均受制约，影响正常经营节奏。同时近期央行持续鼓励优质房企发行并购贷款并购出险房企项目、并给予不计入三条红线优惠；同时出台关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知，指导金融机构以市场化方式支持风险化解和行业出清；但目前行业并购进展仍较缓慢。我们判断，后续中央在供给侧改革方面仍会进一步推出相应配套措施，以此推动优质企业充分发挥自身活力，盘活出险企业项目资源，这也将进一步推动优质房企的集中度再提升。

投资分析意见：防风险稳增长，激发企业活力，加速格局优化，维持“看好”评级。从旧周期框架来看，央行连续发声强调维稳房地产、防控金融风险，政治局会议和中央经济工作会议定调支持合理住房需求，政府维稳暖意已现，政策修复的行业弹性（Beta）仍值得关注；而从新周期框架来看，在行业资金困境和供给端调控深化的双重作用下，行业出清加速

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_36440

