

圆桌论坛

稳楼市需同时提振供需两端信心

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

促进房地产业良性循环和健康
发展,正成为各地因地制宜调整优
化楼市政策的“重头戏”。

5月29日,上海市人民政府发
布《上海市加快经济恢复和重振行
动方案》,内容涵盖优化土地出让
条件,促进房地产开发投资健康发
展,加强城市更新规划编制、政策
支持和要素保障,优化配置社区生
活消费服务综合体等内容。

长三角地区一直是房企必争之
地,也是全国楼市发展的风向标之
一。根据亿翰智库最新统计数据,
截至5月24日,长三角地区已有
南京市、杭州市和苏州市等20余
座城

超20城“因城施策”

此轮楼市政策调整有利于市场
尽快回暖,对于房企销售回款而言,
从市场端到资金端都是双向利好。

《中国经营报》:今年4月份
以来,长三角地区已有超20座城
市对当地楼市调控政策进行了优
化调整,主要包括放松限购限售、
提升公积金额度和满足多孩家庭
合理购房需求等政策。这释放出
了怎样的信号?

陈晟:长三角地区二三线城市
对楼市政策进行优化调整,实际
上是迎合“因城施策”、促进房地
产业健康发展等要求而逐步展开
的。同时,也跟近期疫情反复对
整个长三角地区经济带来的影响
密不可分,需要进行政策层面的
调整来匹配相应市场形势的变
化。

柏文喜:从楼市下行的情况来
看,房企仍然面临着流动性压力。
在逆周期调节背景下,地方政府
也面临着财政增支减收压力,对
于土地出让收入有着更迫切的需
求,以及保增长、保就业、稳预期
压力都促使地方尽快恢复房地产
市场活力和推动房地产行业稳定
运行。

此轮楼市政策调整具有力度
大、涉及面广,从市场端和资金
端“双管齐下”,以及新房市场
与二手房存量市场联动等特点。

《中国经营报》:长三角地区
此轮楼市政策调整由南京市六合
区、溧水区以及苏州市常熟市和
南通市通州区等经济强市的县
区“打头阵”,随

市“因城施策”,出台了各种为
楼市“松绑”的政策。

除合理调整限购范围、提升公
积金贷款额度、优化利用存量建
设用地等常规举措外,不少城市
也创新性地聚焦多孩家庭、人
才购房和二手房市场等,以促进
刚需和改善需求释放,激活当地
楼市需求侧潜力。

长三角地区此轮楼市政策优
化调整有哪些特点?多地聚焦多
孩家庭、二手房市场的原因是什
么?上海市将如何促进房地产投
资和需求释放?日前,《中国经
营报》记者专访了中国房地产数
据研究院院长陈晟、IPG中国区
首席经济学家柏文喜、中指研究
院浙江分院常务副总高院生和
易居研究院智库中心研究总监
严跃进。

后传导至苏州市和杭州市等热
点城市及南京市的部分核心区域,
造成这样情况的原因有哪些?

高院生:2021年三季度之后,
不少城市房地产市场明显降温,
其中三四线和热点城市郊区市场
受影响更大,市场活力至今还未
完全恢复。一方面,在整个房地
产市场大环境下行时,城市外围
市场由于供应量比较大,会面临
更大的去库存压力;另一方面,
外围市场本身的投资价值比较弱,
再加上当前购房者观望情绪浓
厚,也会对这些区域的去化产生
影响。

而在长三角地区的核心城市,
刚性和改善性需求相对韧性更
强,核心地段的项目去化速度也
普遍有保障。

《中国经营报》:长三角地区
一直是各大房企的必争之地,该
地区的市场动向也是全国楼市
的风向标,除杭州外,首批集中
供地城市大多遇冷。此轮楼市
政策调整对于房企销售回款有
哪些利好?

柏文喜:此轮楼市政策调整有
利于市场尽快回暖,对于房企
销售回款而言,从市场端到资
金端都是双向利好。房企销售
回款的改善和流动性困境的解
除,也有利于提振今年后续拿地
企业的信心和改善拿地企业的
内部资源条件。



守住“房住不炒”基本底线

如果外来人口没有约束就可以
购房,可能会引起新一轮炒作,
甚至使得炒房需求增加。

《中国经营报》:针对多孩家
庭购房需求,目前已有杭州市、
南京市和无锡市等多座城市明
确给予政策倾斜,包括放松限购
要求和给予购房补贴等。这类
政策会对当地的房地产市场带
来哪些影响?未来是否会有更
多的城市跟进?

柏文喜:这类政策会从市场端
持续加大对楼市的刺激力度,对
促进楼市回暖来说是明显的政
策利好,未来应该会有更多的
城市跟进。

高院生:多地出台针对多孩
家庭的购房政策主要有两方面
的考虑,一是和国家鼓励生育方
针的大方向保持一致,能释放部
分购房需求;二是也给房企释
放出一些信号,未来应多聚焦
满足多孩家庭的改善型户型。这
类政策还是以一二线城市为主
导,包括核心都市圈周边的一
些城市。

提振供需两端信心

政策端还需要从恢复房企市场
信用和提升购房者购房能力与
积极性方面着手。

《中国经营报》:当前,长三
角地区的南京市、苏州市和杭
州市等热点城市均发布了楼市
优化调整政策。上海市5月29
日发布的《上海市加快经济恢
复和重振行动方案》也提出“
促进房地产开发投资健康发
展”。上海市在全面复工复产
后,如何因城施策提振楼市?

陈晟:上海市因为存在供应、
需求方面的压力,所以在楼市
政策方面还是会有所限制。但
针对上海自贸区临港新片区和
金山区等特定区域,在购房格
方面预计会有一

严跃进:给予多孩家庭购房
支持,已成为4月以来各地楼
市政策放松的新尝试,这对于
引导购房者更理性和综合看待
购房政策具有积极意义和启发
,能够增加人口生育规模或红
利,减少购房方面的障碍和限
制,并促进相关家庭更好地安
居乐业。

预计此类政策后续会继续增
加,成为当前各地优化调整楼
市政策的新方向,且逐渐从传
统的公租房模式和购房补贴模
式转变为松绑限购模式。未
来,结合金融政策,多孩家庭
还可以享受更多的贷款利率优
惠。

《中国经营报》:近期,杭
州市和南京市针对二手房市场
的政策调整也备受关注。部分
热点城市放松二手房市场交易
要求,主要是出于哪些方面的
考虑?

定程度的放松。当然,在降低
房贷利率方面,由于这是全国
性的指导意见,上海市也已经在
积极执行了。

柏文喜:受疫情反复影响,上
海市也需要进一步提振楼市,前
段时间上海自贸区临港新片区
放宽人才落户条件,实质上也是
利好楼市的政策。上海市如果
要优化调整楼市政策,除了与
全国政策保持一致,降低房贷
利率和首付款比例外,也可以
从放宽准入条件和鼓励项目积
极入市等方面因城施策。

《中国经营报》:业内人士认

陈晟:放松新房市场政策主
要针对的是开发商,放松二手
房市场交易门槛主要是对购房
者进行引导,放松土地市场要
求主要解决的是地方政府对土
地出让收入的需求。目前,政
策鼓励满足刚性和改善性住房
的合理需求,所以各地最近不
仅着手调整房贷利率,在优化
二手房交易政策方面也更加积
极主动。

高院生:自2021年二手房
信贷政策收紧以来,杭州市二
手房市场成交量逐月回调,至
今年一季度已处于低位震荡状
态,二手房挂牌量不断升高,已
经突破了17万套。

另一方面,杭州市二手房成
交量比较低,导致库存压力较
大。今年3、4月份,杭州市二
手房市场每月成交量在3000
套左右,而正常水平是每月成
交6000~

为,此轮楼市政策优化调整在
短期内会激活部分购房需求,
从长期来看还需要继续提振市
场及房企信心,从供需两端共
同发力。在激活需求端购房需
求的同时,在房企等供应端还
需要做哪些工作?

陈晟:今年1~4月,无论是
房企预收款还是个人按揭贷款
都出现了下滑,这主要缘于购
房者担心会出现楼盘烂尾等情
况。当前,政策层面会针对一
些优质民营房企给予相应的
债券保险支持,我认为在交房
方面也应该推出相应的保险制
度,促

8000套,整个二手房市场还
处于低迷期,需要政策激活。

同时,针对二手房市场的政
策调整效果也会逐步传导至当
地新房市场,不少市民将借此
机会置换改善类新房项目,改
善项目后续的中签率会进一步
降低,但影响传导至新房市场
还需要一段时间。

严跃进:南京市此次出台的
取消二手房限购政策被叫停,
也说明在当前政策放松过程
中或出现了一些新情况和新问
题。从二手房角度来看,如果
外来人口没有约束就可以购
房,可能会引起新一轮炒作,甚
至使得炒房需求增加。所以各
地在放松楼市调控政策的同时
,也需要守住“房住不炒”基
本底线,要密切关注市场对于
政策的吸收和反馈,防范各类
投机型需求突然增加。

进房地产项目顺利交房,从而
提振购房者对于房地产市场的
信心。

柏文喜:在政策暖风频吹之
下,房地产市场之所以还没有
回暖,与房企以及行业陷入流
动性困境导致对行业放松政策
失去反应能力有关。因此,政
策端还需要从恢复房企市场信
用和提升购房者购房能力与积
极性方面着手,通过外部增信
措施来解决房企市场信用恢复
和购房者信心不足问题,这是
政策效应后续得到进一步体现
的关键所在。

民营示范房企发债融资提速 政策利好助力穿越地产周期

本报记者 刘颂辉 上海报道

在房地产政策暖风频吹下,房
地产行业“优等生”们迎来了
境内发债融资“开闸”的机遇
期。

5月27日,上海证券交易所
(以下简称“上交所”)以线上
形式组织召开公司债券融资对
接会,碧桂园、龙湖集团、新
城控股、旭辉控股集团和美的
置业等5家头部民营房企和多
家知名投行、银行及债券机构
投资者参会。

据了解,上述5家头部民营房
企均属于首批启动信用保护工
具融资的企业,并被监管机构
选定为示范房企。上交所相关
负责人表示,希望债券发行人与
投资机构之间能够建立更加
稳固和持久的沟通桥梁,双方
充分交流,增进房企投融资两
端的互信互利。

事实上,这并非房地产行业首
次获得监管层的窗口指导机
会。2021年底,中国人民银
行、中国银行保险监督管理委
员会等部门就表态称,鼓励银
行开展并购贷款业务,支持
优质房企兼并收购出险或遇
困的大型房企的优质项目。近
期,中国人民银行上海总部与
上海银保监局也召开座谈会,
支持房地产开发企业、建筑施
工企业的合理融资需求。

《中国经营报》记者从上述
对接交流会上了解到,尽管今
年前4月房地产市场销售低迷,
但随着新冠肺炎疫情得到有效
控制,各地正逐步优化调整楼
市政策,头部房企对下一阶段
的房地产市场依然充满信心。
有房企负责人表示,维持企业
运转不能只靠融资,更重要的是
抓销售回款,因此,期待各地
能科学合理地监管商品房预售
资金,助力房企穿越地产周
期。

民营示范房企陆续发债融资

“在监管机构的支持下,目前,
优质民营房企融资回暖迹象明
显。”新城控股一位负责人向
记者介绍,公司被选定为首批
创设信用保护合约发债示范房
企,并于5月24日发布了2022
年度第一期中期票据发行文
件,债券注册金额为30亿元,
发行金额上限为10亿元。

当天,中债民企债券融资支持
工具(以下简称“中债民企支
持工具”)和上海银行联合创
设信用风险缓释凭证,助力新
城控股2022

进一步修复市场信心

亿翰智库研究总监于小雨分
析称,从监管机构支持的示范房
企名单来看,被纳入名单的房
企主要有以下几大特点:一是
财务结构稳健,偿债压力较低,
没有持续恶化的风险,处于可
控的状态;二是在房地产行业
销售下滑的形势下,成交量表
现依然优于行业平均水平;三
是土地储备向高能级的城市调
整,投资结构得到优化升级。

据新城控股方面介绍,公司保
持稳定安全的财务基本面,已
按照“三道红线”要求稳步降
至绿档。

支持房企合理融资需求

今年以来,房企融资发债可
谓是“几家欢喜几家愁”。

据克而瑞研究中心统计,今年
4月,房企融资规模同环比均
有所下降,融资成本保持在较
低水平。其中,100家典型房
企的融资总量为641.28亿
元,环比下降25.2%,同比下
降44.5%。

同策研究院助理院长宋红卫

年第一期中期票据顺利发行。
信用风险缓释凭证拟创设总金
额不超过1.3亿元,支持新城
控股融资总规模不超过10亿
元。

中债民企支持工具是由我国
首家专业债券信用增进机构中
债信用增进投资股份公司设立。
官网资料显示,此举是为了减
轻企业短期债务集中到期负
担,优化政策效果,发挥市场
带动效应,积极支持符合条件
的民营地产企业恢复合理的市
场融资需求。目前,碧桂园和
美的

2022年,公司在公开市场的
总债务规模约126亿元。其
中,前5个月已累计偿还76
亿元,目前待偿还债务规模约
50亿元,偿债压力已趋于缓
解。

管有冬介绍称,今年前4个
月,新城控股累计销售金额400
余亿元。其中,2月份,公司
抢抓春节返乡置业热潮,采取
了“抢春行动”,销售额与1
月份相比有明显提升。

“在公司销售收入中,长三角
地区的占比较高,接近50%,
超过

认为,监管机构支持民营房企
融资发债,对于房地产行业来
说意义较大。“近期,虽然有
关需求端的政策在陆续作出
调整,具体包括优化调整公积
金,放松二手房限售、限购条
件等,但只有解决房企融资端
的核心问题,才能真正稳定房
地产行业发展,恢复购房者的
信心。”

置业等房企项目也在积极推
进中。

新城控股此次拟发行的中期
票据,是中债民企支持工具推
出的首单房企信用风险缓释
凭证,搭配债券的品种为中期
票据,期限2+1年,有效支
持了企业中长期限融资需求,
释放出明确的政策信号。

据了解,在此之前,碧桂园、
龙湖集团和美的置业被监管机
构选定为示范房企,并陆续发
行了人民币债券。随后,新城
控股和旭辉控股集团也被列入
示范房企名单中,后

了土地储备的占比。由此可
见,在房地产市场下行的大环
境下,长三角地区依旧有恢复
销售的能力。”管有冬表示。

不过,今年4月受新冠肺炎疫
情反复影响,新城控股的销售
情况又出现回落。据管有冬
介绍,在疫情严重时,长三角
很多地区的售楼处不能开放,
即使有少部分开放,客户到
访也受到限制。

“五一”假期以来,随着各地
优化调整楼市政策逐步释放
利好,包括按揭贷款利率下
降、降低首付比

中国人民银行上海总部官网
发布的信息显示,5月25日,
该行与上海银保监局召开上
海主要金融机构货币信贷工
作座谈会。会议指出,要准确
把握和执行房地产金融审慎
管理各项要求,保持房地产
信贷投放平稳有序,支持房
地产开发企业、建筑施工企
业的合理融资需求。

续将发行公司债等相关融资
产品。

此外,为吸引投资人,创设机
构将同时发行包括信用违约
掉期(私募CDS)或信用风
险缓释凭证(CRMW)在
内的信用保护工具,以帮助
民营地产商逐步恢复公开市
场的融资功能。

旭辉控股集团首席财务官杨
欣在对接会上表示,只要市场
有窗口,公司一定会积极去捕
捉机会。“公司刚从交易所
和银行获得了一些融资额
度。我们会结合市场情

例以及放宽限购、限售条件
等,房地产市场销售行情呈现
复苏趋势。管有冬表示:“与
4月份相比,公司5月份的销
售额应该会有明显提升,未来
几个月的销售额也有望陆续
企稳,呈现出增长趋势。”

龙湖集团相关负责人则认为,
公司的回款速度会得到保障,
按揭额度充分,关键在于房
源的签约数量和消费者的信
心。另外,预售资金监管放
松政策的落实还需要大力
落实,因为在“一城一策”
的总体要求下,房企的沟通
难度和成本还比

“房地产行业仍是中国经济
的压舱石和稳定剂。2021
年,房地产业增加值77561
亿元,比上年增长5.2%,拉
动整体经济增长0.4个百分
点,对GDP增长贡献率达到
4.6%。受疫情影响,短期
经济下行压力加剧,而在经
济稳增长的政策大环境下,“
撑地产”显得更重要。”该
机构指出。

较高。

“我们还是充满信心,预计全
国主要城市的房地产市场能够
在今年三季度迎来销售回
暖。相关部门该给的政策都
给了,接下来就是市场信心的
修复。”杨欣表示。

另一位不愿具名的机构分析
师介绍,房企示范名单接下来
可能会动态调整,有望增加
到10余家。而房企要获得融
资发展的机会,至少需要满足
现金流表现趋稳,没有出现
债务违约、延期和展期情况
等要求。

克而瑞研究中心建议,要不
断改善房企融资环境,加大
民企融资支持力度。“支持
房企合理的融资需求,尤其
要加大民企融资支持力度,
积极运用债券、中期票据等
多种融资工具,全面提升民
企融资额度,并降低企业融
资成本,有序引导企业销售
、购地、融资等经营行为
尽早回归正轨。”