

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”

本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。

守住“房住不炒”基本底线



柏文喜
IPG 中国区首席经济学家



高院生
中指研究院浙江分院常务副总



严跃进
易居研究院智库中心研究总监



陈晟
中国房地产数据研究院院长

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，在购房资格方面预计会有一

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》：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？

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

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宽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。

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6000~8000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。

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6000~8000套，整个二手房市场还处于低迷期，需要政策激活。

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投融资对接会，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

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

进一步修复市场信心

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，长三角地区的占比最高，接近50%，超过

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

续将发行公司债等相关融资产品。

此外，为吸引投资人，创投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，只要市场上有窗口，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

况，抓住窗口机会安排融资发行工作，落地时间应该会很快。”

新城控股高级副总裁兼财务负责人管有冬表示，目前，民营房企面临融资发债的信用挑战，公司希望能与金融机构有更多沟通交流的机会，阐明项目的资产价值，以增强金融机构对公司的信心。

“我们欣喜地看到，今年以来，基本上每个月都有融资贷款获批，成为公司调杠杆、稳杠杆过程中的重要资金来源。”管有冬表示。

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。相关部门该有的政策都给了，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、延期和逾期情况等要求。

支持房企合理融资需求

今年以来，房企融资发债可谓“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

认为，监管机构支持民营房企发债，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。”

中国银行上海总部官网发布的数据显示，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。

“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。

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。”