

2022年前50强房企交付超七成房源

房企晒出“保交楼”成绩单 稳固市场信心

本报记者 余燕明 北京报道

当前，“保交楼、保民生、保稳定”仍然是房企工作的首要目标。

刚刚过去的2022年，多家典型房企都晒出了“保交楼”成绩单。在房地产市场整体下行承压的一年里，得益于政策引导与资金支持，各家房企保质保量兑现了“保交楼”目标。

其中，作为示范性民营房企，碧桂园在2022年累计交付近70万套房屋，前三季度交付房屋约占全国同期交付量的20%，相当于全国交付的每5套房屋里，就有1套出自碧桂园。

恒大集团董事局主席许家印通过在公司内部发出《致全体恒大人的一封信》的形式，透露2022年恒大地产732个“保交楼”项目全面复工，全年累计交楼30.1万套。

中国金茂在2022年积极落实“保交楼、稳民生”工作，完成了6万多套房屋交付，客户满意度再创新高，不断满足人民群众对美好生活的需要。

据龙湖集团方面公布的数据，2022年，该公司在全国共交付了约11万套住宅，实现100%如期交付，其中约41%更是实现了提前交付，客户满意度约为90%。龙湖集团在2022年还全新推出了“以新交心”智慧交付体系，持续探索城市生活和人居品质升级。

“尤其对出险房企来说，当前继续全力以赴把‘保交楼’工作做好、做扎实，仍然是重中之重。”一家大型民营房企的北京公司负责人告诉《中国经营报》记者，“这样才能稳住购房者、投资者的预期，为出险房企在2023年恢复销售、化解债务奠定市场信心。”

“今天终于交房了”

“虽然担惊受怕了大半年时间，但收房结果圆满就好，总还是值得期待的，毕竟有了自己的新家。”

“盼了九年，今天终于交房了，这下心里踏实了。”

2022年10月底，在河南省洛阳市龙湾盛景“保交楼”项目交付仪式现场，一位业主拿着新房钥匙和不动产权证书，难掩激动之情。

洛阳龙湾盛景项目于2013年就已开发建设，后因资金短缺从2017年开始停工。2022年9月，龙湾盛景项目列入了洛阳市“保交楼”项目，获得了2500万元纾困资金后，建设速度大幅提升。

此次龙湾盛景项目首批共交付使用3栋楼117套房屋，这也是河南省“保交楼”项目中首个交付使用、首个交房即拿证的住宅项目。2022年底，该项目还进行了第二批交付，共计3栋楼398套房屋。

除了龙湾盛景项目，洛龙区开元壹号“保交楼”项目的950套房屋、老城区建业定鼎府“保交楼”项目的100套房屋，都将陆续交付使用，洛阳“保交楼”工作取得初步成效。

“我们是2019年4月买的这套新房，我和老公几年下来的存款，再加上两边父母的资助才凑够了

房企全力以赴“保交楼”

国内前50强典型房企在2022年的总交付面积将超过4.8亿平方米，预计占全年房屋竣工规模的7成以上。

许家印在上述《致全体恒大人的一封信》中表示，2023年是恒大履行企业主体责任、千方百计保交楼的关键年。

“我坚信，只要全体恒大人齐心协力、永不放弃，努力拼搏、苦干实干，一步一个脚印扎实做好全面正常施工、恢复销售、恢复经营等各方面工作，我们一定能完成保交楼任务，一定能偿还各种债务、化解风险，一定能开启涅槃重生的新篇章。”许家印说。

“‘保交楼’已成为房地产行业当下核心关注点，房企交付力变得愈发重要，交付力也将成为房企未来能够赢得购房者、金融机构、政府等各方信任的核心能力。”中指

研究院一位分析师表示。据记者了解，过去一年里，市场承压的背景下，交付一直是房地产行业面临的“大考”。各家典型房企都把主要精力和资源投入到潜心修炼产品力的内功上，并将“保交楼、保民生、保稳定”工作推至第一要务。房企也已意识到“保交楼”就是存活下去的命脉，纷纷将之提升到房企调整过渡阶段的重中之重。

尽管在经营及财务上面临诸多严峻考验，奥园集团还是将“保交楼”作为生产经营的重中之重。在巩固企业基本盘、稳定生产经营的同时，奥园集团整合、盘活资源，全力稳步推进全国各地楼盘项目的工程建设。

2022年，奥园集团在西安、成都、重庆、南京、宁波、广州、佛山、惠州、珠海、江门等45个城市的56个楼盘项目实现了近3.2万套房屋交付，交付面积接近425万平方米。佳兆业集团在2022年积极推进风险化解工作的同时，也在组织全国各地楼盘项目全面复工复产复销，整体工程进度稳步推进，为“保交楼”提供了有力保障。

“还有一个月交付，我就带着验房师来检查了。”业主陈女士和丈夫带着提前预约的工程检测师，在长沙龙湖春江天玺项目实地验房。“别的楼盘都是收房签字了才给家门钥

匙，龙湖却鼓励我们提前来验房。这份坦荡和诚意就让我对新家的品质，又增添了一份信任感。”

在龙湖集团，各项目在交房前一个月左右，都会举行一场全天候的工地开放活动。这既是项目正式交付前的“预演习”，也是对工程进度和小区质量标准的提前验收。

“房门上这个小便笺是起什么作用？”日前，在长沙龙湖春江天玺项目现场，业主陈女士指着次卧房门询问陪同验房的工作人员。

对此，同行的物业管理家解释说，“前期的查验中，我们通过专业仪器的检测，发现门框不是标准的90度。这里已向工程部报备，待材料到位后，近期他们就会进行维修整改。通过‘龙湖U享家’小程序，您就可以看到房屋的最终整改情况。”

“还有一个月交付，我就带着验房师来检查了。”业主陈女士和丈夫带着提前预约的工程检测师，在长沙龙湖春江天玺项目实地验房。“别的楼盘都是收房签字了才给家门钥

匙，龙湖却鼓励我们提前来验房。这份坦荡和诚意就让我对新家的品质，又增添了一份信任感。”

在龙湖集团，各项目在交房前一个月左右，都会举行一场全天候的工地开放活动。这既是项目正式交付前的“预演习”，也是对工程进度和小区质量标准的提前验收。



据亿翰智库数据，国内前50强典型房企在2022年的总交付面积将超过4.8亿平方米，预计占全年房屋竣工规模的7成以上。视觉中国/图

在一定程度上说明了头部房企对于“保交楼”工作的重要性。”亿翰智库的一位分析师说，“从某种意义上说，支持头部房企的交付，就是支持‘保交楼’。我们预计头部房企后续会得到政策的大力支持，竣工交付工作亦将更加顺畅。”

“由于国内房地产市场景气度持续下行，叠加停工断贷等影响，市场各方信心疲软，行业进入转型阵痛阶段，不少房企面临着生存压力。”克而瑞研究中心一位分析师表示，“房屋交付力已成为房企产品力至关重要的一环，房企提升交付力是达成企业公信力的重要目标，也是社会责任的担当，还能为其产品力提升加码，助推房企穿越行业周期。”

根据亿翰智库发布的《2022年中国典型房企交付业绩研究报告》，国内前50强典型房企在2022年的总交付面积将超过4.8亿平方米，预计占全年房屋竣工规模的7成以上，龙头房企的优势明显。

“据我们统计，国内前20强房企在2022年的交付规模就占据了全国房屋竣工规模的50%以上，这

在一定程度上说明了头部房企对于“保交楼”工作的重要性。”亿翰智库的一位分析师说，“从某种意义上说，支持头部房企的交付，就是支持‘保交楼’。我们预计头部房企后续会得到政策的大力支持，竣工交付工作亦将更加顺畅。”

“由于国内房地产市场景气度持续下行，叠加停工断贷等影响，市场各方信心疲软，行业进入转型阵痛阶段，不少房企面临着生存压力。”克而瑞研究中心一位分析师表示，“房屋交付力已成为房企产品力至关重要的一环，房企提升交付力是达成企业公信力的重要目标，也是社会责任的担当，还能为其产品力提升加码，助推房企穿越行业周期。”

“由于国内房地产市场景气度持续下行，叠加停工断贷等影响，市场各方信心疲软，行业进入转型阵痛阶段，不少房企面临着生存压力。”克而瑞研究中心一位分析师表示，“房屋交付力已成为房企产品力至关重要的一环，房企提升交付力是达成企业公信力的重要目标，也是社会责任的担当，还能为其产品力提升加码，助推房企穿越行业周期。”

“由于国内房地产市场景气度持续下行，叠加停工断贷等影响，市场各方信心疲软，行业进入转型阵痛阶段，不少房企面临着生存压力。”克而瑞研究中心一位分析师表示，“房屋交付力已成为房企产品力至关重要的一环，房企提升交付力是达成企业公信力的重要目标，也是社会责任的担当，还能为其产品力提升加码，助推房企穿越行业周期。”

赋能产业升级 城市更新在行动

本报记者 王登海 西安报道

自写入“十四五”规划以来，城市更新行动在各地陆续展开，尤其是2022年，北京、上海、重庆等城市更新试点的成功经验在全国多个城

21个试点城市的答卷

2021年11月，住房和城乡建设部办公厅发布《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》，决定在北京等21个城市（区）开展第一批城市更新试点工作。

经过一年试点，当前的城市更新有了可复制的经验。

2022年11月30日，住建部总结城市更新试点城市和各地经验做法，印发了《实施城市更新行动可复制经验做法清单（第一批）》。

记者了解到，住建部的清单从建立城市更新统筹协调机制，建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续实施模式，创新与城市更新相配套的支持政策等方向，分别给出

加速落地

记者观察到，2022年以来，从中央到地方对城市更新的政策支持不断，北京、深圳、广州、成都等重点城市均发布了城市更新相关工作规划，都在为城市更新新领域提供切实可行的落地方案。

“从各地的政策体系来看，目前城市更新较为成熟的地区已基本形成‘纲领+配套文件’的政策体系。其中，广州、深圳、上海、北京都以城市更新条例、城市更新管理办法为核心，同时颁布多个配套文件来指导和规范城市更新工作；从城市更新政策

市得到推广复制。

《中国经营报》记者观察到，随着第一批试点城市逐步从规划制定进入开发实施阶段，全国城市更新项目频繁落地，同时，城市更新立法持续提速。

了北京、上海、重庆、苏州等更新试点城市可借鉴参考的经验做法。

其中，重庆市有5项经验做法入选了清单，涉及统筹谋划城市更新制度、机制和政策，开展城市更新专项体验，探索“政府+企业+居民”共同实施模式，开展“三师”进社区行动，鼓励用地指标弹性配置等方面。

重庆市渝中区戴家巷老街区城市更新项目是标杆项目，重庆市在该项目运作中探索出了“政府+企业+居民”共同实施模式。项目由政府出资通过“微改造”方式开展区域环境提升，建设崖壁步道，国企平台公司征收部分房屋进行改造，引入文化创意、餐饮酒店等业态，使周边物业价

的基本导向来看，各地目前主要以‘政府推动、市场运作’为主，未来政企协同、市场化主体参与的广度和深度都将持续提升。”中指研究院调查事业部运营总监吴建伟表示。

随着各地规划文件陆续出台，城市更新已进入加速落地实施阶段。例如，近年来，重庆市大力推进以“两江四岸”为主轴的城市有机更新，全市谋划了试点示范项目达112个。2022年，重庆市已经开工16个城市更新试点示范项目，包括马鞍山山传统风貌区、长安三工厂城

“当下，不少城市更新项目还存在重形式轻内容的问题，如何通过有效的资金投入带动更加深层次的社会发展和经济发展，将是城市更新项目面临的问题。”业内专家在接受记者采访时表示，随着城市更新

值大幅提升，带动居民自发开展沿街房屋装修，形成各具特色的小店。在改造中完整保留戴家巷外立面风貌，拆除建筑规模仅占5.6%，容积率由2.94降为2.82，区域运营收入6~7年可收回房屋改造成本。

江苏省苏州市也有2项经验做法入选了清单，分别是探索老菜场更新的“市集模式”，吸引社会力量参与城市更新，主要集中在建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续实施模式方面。

除此之外，还有四川省、山东省、辽宁省、安徽省、湖南省、北京市、上海市等地的相关经验做法也被列入清单。例如，四川省成都市

市、民主村片区城市更新、美术半岛艺术社群更新项目等。

再例如，青岛市2022年启动实施城市更新和城市建设三年攻坚行动。有关数据显示，2022年，青岛全市共安排建设项目1280个，年度投资1583.9亿元。截至11月底，已开工建设1235个，完成投资1770.45亿元，完成年度投资进度的111.8%。其中，547个项目已完工，已超额完成全年投资任务。据青岛市统计局数据，1~11月份城市更新和城市建设作用突出，完成纳统1387亿元。

行动提速，地方政府与各类投资主体纷纷投身城市更新领域，将带动新一轮地方投资增长，但是城市更新必须站在发展的高度去探讨城市未来的发展，不应简单理解为空间形态改造，应该是产业迭代升级。

探索全过程一体化推进模式、江苏省南京市探索全链条城市更新项目实施体系、辽宁省沈阳市探索跨项目统筹运作模式、安徽省合肥市探索片区更新“肥瘦搭配”模式等。

“第一批试点经验囊括了建立城市更新制度机制、构建多元化资金保障机制、建立多元主体协同参与机制、优化审批流程等城市更新过程中的多个方面，随着试点城市项目落地，将为其他城市提供可以复制的示范经验。”业内专家在接受记者采访时表示，随着试点经验的推广复制，城市更新重点领域和关键环节将会得到更加规范的制度化保障，促进全国范围城市更新提速。

与此同时，2020年以来，城市更新立法持续提速。2022年11月25日，北京市十五届人大常委会第四十五次会议表决通过《北京市城市更新条例》。这意味着北京成为继深圳、广州、上海之后，第四个针对城市更新立法的一线城市。

南京市也将城市更新立法提上日程。为了让城市更新顺利实施，南京市提出研究出台南京城市更新管理办法，逐步建立南京城市更新政策“工具箱”，适时启动城市更新立法研究。

盘活闲置资产

记者在采访中了解到，在各地城市更新加速落地的同时，如何通过有效的资金投入带动更加深层次的社会发展和经济发展，成为了整个行业面临的难点问题。

“在现阶段，城市更新不仅仅限于老旧小区改造和旧村、旧厂的基础设施翻新，这些工程建设只是城市更新的硬基建，关键是如何导入产业。”一名城市更新规划师告诉记者，城市更新的概念远远不只是传统意义上的旧城改造，而是要赋予新的产业内容。

“当前，还有不少地方城市更新的路走偏了，有一些城市更新项目聘请了知名设计师，把项目‘外立面’改造得美轮美奂，但是没有产业导入，或者导入的产业定位不明确，最终成了绣花枕头。”该规划师表示，一些比较优秀的城市更新项目，不仅能够盘活闲置资产，还可以为一些新兴产业的发展提供空间，优化城市产业空间布局。

事实上，以北京为代表的一线城市，在先行实践中，已经步入了以产业更新带动城市提升的道路。例如，北京市对老旧厂房的更新改造，提出引导利用老旧厂房支持高精尖产业发展，积极鼓励发展先进制造业，鼓励在京企业在不改变工业用地性质的前提下利用工业腾退空间、老旧厂房开展先进制造业项目建设。

再例如，深圳市提出，“十四五”期间将保留提升100平方公里工业，连片改造及整备45平方公里产业空间。其中，完成产业空间土地整备20平方公里，推进连片改造25平方公里，

打造一批集中连片高质量产业发展空间，力保重大产业项目落地。

记者实地采访也发现，一些与产业转型升级要求相适应的老旧厂房在更新之后导入新型产业，实现以存量空间资源支撑增量产业发展的目标。

例如，西安际华3511文创科技园，该项目原为中国人民解放军第三五——工厂，曾是中国最大的毛巾厂。

在主业搬迁后，该工厂通过对工业遗产建筑的活化设计与更新再造，空置的厂区再次被激活，摇身一变成了现在的集生鲜超市、生活零售、餐饮、观赏鱼市、文创花卉、周末创意集市等多元创新业态的“新型社区中心”。

“从资产盘活的角度讲，工厂更新后，厂房、仓库等都有了最大化利用。”该厂一名工作人员告诉记者，2012年，该厂开始转型，逐渐搬离了主城区，空置的厂房成为工业建筑遗产。

那么，城市更新项目应该导入什么类型的产业，哪些产业与城市更新有较高的融合度？“从当前的实践来看，以影视动漫、数字音乐、数字传媒、电竞游戏、传媒设计等为代表的文创产业与城市更新具有高融合度，是城市更新中比较受欢迎的业态。其次是以新一代信息技术、生物技术、新材料、绿色环保等为代表的科创产业，一些老旧厂房更新之后，从传统产业园区更新为经济园区。最后是现代服务业，主要是对一些地处城市核心地段的厂区改造，发展现代服务业等商业业态。”上述规划师表示。