

“保交楼”攻坚再提速

文/方超 张家振

2023年,在房地产行业经历深度调整的大潮中,“保交楼”进展情况成为外界关注的焦点所在。

在政府部门、房企、金融机构等多方共同努力之下,“保交楼”工作成效显著。相关统计数据显示,截至目前,在全国列入“保交楼”项目涉及的350万套住房中,已实现交付超268万套,总体交付率超76%。“保交楼”还带动了房屋竣工面积明显增长,“房屋陆续交付,对化解房地产领域矛盾纠纷起到了积极效果”。

2023年12月21日,住建部党组书记、部长倪虹在全国住房城乡建设工作会议上强调,2024年将做好四大板块、18个方面工作。其中,“保交楼”工作将落实属地责任,加强预售资金监管,加快预售制度改革。

日前,《中国经营报》记者从旭辉集团相关负责人处获得的统计数据显示,截至2023年12月22日,旭辉集团已累计交付超10万套新房。绿城中国相关负责人提供的信息显示,2023年1—11月,绿城中国已完成196个项目的交付工作。

在“保交楼”数量攀升的另一边,房企也瞄准地产行业变化趋势,不断打磨“产品力”与“交付力”,“交房即交证”、提前交付等正成为行业新趋势。例如,金科华东相关负责人向记者提供的信息显示,其所在区域有项目提前145天实现交证。

“2023年‘保交楼’工作比较显著的特点,是把这项工作当成首要任务,房企哪怕出现债务违约,也要优先‘保交楼’,体现了把民生问题放在首位的要求。”同策研究院研究总监宋红卫在接受记者采访时表示。58安居客研究院研究总

监陆骑麟亦向记者表示,2023年,全国“保交楼”工作所有举措的核心是“保障购房者权益”。

多家房企交付量刷新纪录

2023年,自2022年7月启动的“保交楼”工作正持续推进。在“保交楼、保民生、保稳定”要求下,多家房企项目交付量不断刷新纪录。

旭辉集团相关负责人提供的信息显示,截至2023年12月22日,该集团已交付超10万套新房。“日前,旭辉集团又完成了全国四大社区、共计3336户的提前交付任务。”相关资料显示,2022年,旭辉集团的新房交付数量约为9万套。

中南建设相关统计数据表示,2023年1—11月,中南建设房地产板块在南京市、绍兴市、温州市、泰安市等52座城市累计交付136个批次、约8万套新房。而在2022年,中南建设房地产板块在全国累计完成了约7.2万套新房交付任务。

不仅如此,记者进一步梳理发现,多家房企在2023年前11个月的交付量已超过2022年全年。公开统计数据显示,2023年1—11月,融创中国已累计交付227个项目,合计约22.7万套住房,面积约3400万平方米,数量超过2022年全年。同期,金科股份累计交付新房总面积约1762万平方米,累计交付超12万套,而在2022年,金科股份交付量为8.3万套。

宋红卫告诉记者,“保交楼”工作完成较好的主要是一些大规模知名房企,但众多小型房企仍然没有很好地实现复工复产。陆骑麟则分析称,2023年前11个月,全国商品住宅竣工面积达4.79亿平方米,同比增加18.5%,同比增幅创新高。

“从‘保交楼’效果来看是十分显著的。”陆骑麟表示,“首先,这是从上至下、同心协力而达成的目

部分房企2023年度交付成绩单		
序号	房企名称	交付情况(2023年前11个月)
1	绿地控股	20.5万套
2	新城控股	10.7万套
3	旭辉集团	9.4万套
4	中南建设	8万套
5	正荣地产	3.59万套
6	中骏集团	3.3万套
7	绿城中国	196个项目

数据来源:公开报道

标;其次,这也是购房者对国家‘保交楼’政策信心的表现,更是保民生、保信心的重要体现。

比拼“交付力”“产品力”

作为“保交楼”的主力军,房企纷纷投身“保交楼”大潮,此举既是房地产行业提出的底线要求,也是房企践行社会责任的体现。

其中,多家房企在确保完成“保交楼”任务的前提下,更力求实现提前交付和“品质交付”。这也成为房地产行业的一大看点。

旭辉集团相关负责人告诉记者,2023年12月,莆田市旭辉时代城实现提前8天交付,重庆市旭辉·铂宸中央也提前8天交付,成都首批TOD示范项目——成都新津区天府未来中心一期项目,则提前9天开启973户新房交付。

金科股份华东区域相关负责人向记者提供的信息显示,2023年10月,在集团“三保一促”策略引领下,亳州市金科府项目持续不懈严抓“保交楼”各项工作进度,着力打造项目产品力,最终实现提前145天交付。

“旭辉滨海江来一期天晖苑在交付过程中,做到了‘交付即交证’。业主在收房时即拿到了不动产权证书,实现了收房与拿证无缝

连接。”旭辉集团相关负责人表示,这是公司倡导的“交付服务力”的直观见证。

值得注意的是,除力求实现如期交付、提前交付,“交付即交证”外,如何实现高质量交付也成为不少房企的“头等大事”。

中南建设方面表示,目前,公司已形成较为完善的交付体系,从风险管控、品质标准、过程管控、服务跟进等多个维度,形成了一套覆盖交付前、中、后全周期的标准化操作流程。

“2023年,‘保交楼’工作持续推进,并力求‘品质交付’和‘交付即交证’。在房企资金紧张的情况下,一些房企在及时交付和品质之间放弃了品质,那么推动‘品质交付’就成为保障购房者利益的重要一环。”陆骑麟分析认为,“房企在建工程项目都会在银行进行抵押,即使项目竣工后可能也会面临没钱解押的情况,通过探索‘交付即交证’举措,可以让购房者在及时收房、住房的情况下拥有房屋所有权,解除后顾之忧。”

宋红卫向记者直言:“‘交付即交证’背后体现出房地产市场‘内卷’严重,房企之间竞争加剧。除价格和‘产品力’外,交付标准也成

为竞争条件,这也反映了购房者对于停工及烂尾项目的担忧,购房信心略显不足。”

陆骑麟也表示,在此轮楼市大调整背景下,房企正通过提升自身信用和产品品质,来增强购房者对房企的认可和信任度。从长期来看,这有利于楼市平稳健康发展,此举也应该在预售制度框架内大力推广。

出险房企如何“保交楼”?

在行业比拼“交付力”“产品力”的当下,出险房企如何进一步推进“保交楼”工作也备受瞩目。

2023年12月21日至22日,全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议指出,持续抓好“保交楼、保民生、保稳定”工作,稳妥处置房企风险,重拳整治房地产市场秩序。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,2023年是“保交楼”的重要节点。上半年,监管部门加速推进一系列“保交楼、保民生、保稳定”的举措,1月央行新增1500亿元“保交楼”专项借款投放,加上2022年下半年投放的2000亿元,已累计推出3500亿元“保交楼”专项借款,同时提出设立2000亿元“保交楼”贷款支持计划。

“出险房企‘保交楼’在未来会

遇到更大的困难。从目前情况来看,有资产抵押的条件才会得到‘保交楼’相关政策支持,前提是有抵押物。经过近一年的推动,大部分出险房企能抵押的资产基本都抵押了,后期面临的压力会增加。”宋红卫表示,“同时,随着预售资金监管力度不断升级,很多出险房企账面上有一定量的受限资金,不能用到‘保交楼’中,也会增加房企的资金压力。”

在当前形势下,出险房企应该如何进一步做好“保交楼”工作?“‘保交楼’最终的根源是资金问题,因此保证房企的资金链是重要一环。”在陆骑麟看来,“房企应该减少新开工项目,尤其是在部分库存较大、房价降幅较大的城市,即使开工也无法达成销售预期,极有可能成为新的烂尾楼盘,因此要把有限资金全部用在履行‘保交楼’任务上。出险房企还要尽量将在建工程资产变现,将这部分回笼资金投入‘保交楼’中,同时放开融资渠道让土地资产拥有更通畅的变现方式。”

中指研究院方面分析认为,化解项目交付风险仍是2024年政策聚焦点之一,预计“保交楼”配套资金和政策将进一步落实,修复市场预期。同时,加强预售资金监管、改革预售制度或是“保交楼”重要配套举措。“此前住建部就已明确‘有条件的可以进行现房销售’,2023年已有多地试点现房销售。2024年,预计将有更多城市或地区推进试点现房销售,有望加快预售制改革进程。”

“目前,各地都在试点现房销售制度,一旦全面铺开,‘保交楼’将会成为历史。”陆骑麟分析称,对预售资金进行强监管,防止出现新的“保交楼”项目,也将是2024年的重点工作。

2023年房地产优化调整政策超660次

长三角地区探路前瞻性调控

文/杨让晨 张家振

“优化调整”“取消限购”“提振消费”,成为贯穿2023年全国楼市沉浮的关键词。

2023年7月下旬,中共中央政治局会议定调:“房地产市场供求关系发生重大变化”。此后,全国楼市政策优化调整迎来转折时刻,各大城市的限制性政策开始逐步松动,提振楼市消费、保障平稳健康发展成为主旋律。据中指研究院监测数据,截至2023年12月25日,全国范围内的楼市政策优化调整次数累计已达660余次。

其中,最引人瞩目的莫过于对一系列限购限贷、房价“限跌令”以及首付比例和房贷利率等限制性政策的取消和优化。《中国经营报》记者注意到,作为全国一线城市的上海市,在2023年9月和12月分别对楼市政策做出优化调整,取消首套房“认房不认贷”政策,并下调首套房、二套房的首付比例、房贷利率等,在全国发挥着“排头兵”“探路者”的角色。

事实上,2023年全年,包括上海市、南京市、杭州市和苏州市等地在内的长三角地区城市频繁对楼市限制政策进行优化,以提振楼市信心,出台的诸多新政策、新举措在全国范围内都具有前瞻性。

以南京市为例,2023年9月,南京市发布政策,成为全国首个全域放开限购的二线核心城市。苏州市住建局则表示,对低于备案价销售的新房目前暂时没有相关限制,这也意味着苏州楼市“限跌令”出现实质松动。

不过,多位接受记者采访的房地产行业人士分析认为,2023年出台的一系列楼市优化调整政策虽然在短期内取得了一定成效,但

从总体和长远来看并不及预期,2024年,楼市政策调控尚有进一步优化空间。

松绑限制性政策走在前列

2023年,长三角地区的上海市、南京市、杭州市和苏州市等全国楼市热点城市均对原有限制性购房政策进行了优化调整,出台的部分前瞻性政策走在前列,对全国楼市而言颇有示范、引领意义。

2023年9月7日深夜,南京市发布多条楼市新政,宣布在玄武区、秦淮区、建邺区以及鼓楼区范围内购买商品不再需要购房证明。这标志着南京市在全域范围内取消了限购政策,成为全国首个全域放开限购的二线核心城市。此后,多座热点城市跟进执行,对原有限购政策进行了优化调整。

全域放开限购政策,也在短时间内提升了南京楼市热度。受利好政策影响,南京楼市成交量在2023年9月开始回升。截至2023年11月底,南京商品住宅市场成交约44万平方米,环比上涨3.26%,实现成交规模连续3个月环比上涨。

不过,南京市房地产业协会副会长李子墨在接受记者采访时表示,在2023年传统楼市旺季“金九银十”期间,南京楼市总体销售成绩并没有达到预期,市场观望情绪比较浓厚,政策利好刺激效果逐步减弱。“截至2023年年底,南京市房地产市场面临的去化压力仍旧较大。”

与之类似,上海市、杭州市和苏州市等长三角地区热点城市也陆续对相关限制性政策进行调整优化,并在扭转市场信心、提振楼市消费方面取得了显著效果。据克而瑞统计数据,截至2023年11月底,杭州

全市商品住宅成交面积约90.3万平方米,环比上涨17%。不过,杭州市不同区域、板块间的分化趋势仍然明显,部分热门板块中签率仅有10%至20%,远郊区去化压力犹存。

值得注意的是,2023年10月,作为核心二线城市的杭州市在对楼市限购政策进行优化调整时,并未全域取消限购,而是将住房限购范围缩减为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区。对此,中指研究院华东大区常务副总高院生对记者表示,这是由于杭州楼市本身的冷热不均现状决定的。

“杭州市限购政策优化调整后,核心板块热度明显升温,靠近核心板块的区域则出现板块热度外溢现象。”高院生进一步表示,“这是杭州市没有选择全域放开楼市限购政策的主要原因,因为部分板块的流动性较好,保持了一定的韧性和热度。”

除放松、放开限购政策外,长三角地区也有部分城市对限价政策做出了优化调整。据相关媒体报道,苏州市住建局日前表示,新房销售采取“一房一价”,具体由购房人和开发商确定销售价格,对低于备案价销售的新房目前暂时没有相关限制。这也意味着,苏州楼市“限跌令”已率先松动。

易居研究院研究总监严跃进告诉记者,苏州市取消楼市“限跌令”政策在全国范围内都有较大影响。“此前优化调整楼市政策都是和供给、需求有关,和价格相关的政策较少。在一定程度上,根据最新口径,商品房价格调整是市场化行为,房企自身是能够决定的,这也触发了市场和潜在购房者对价格的关注,所以苏州楼市在价格层面出现了新的重大调整。”

多角度降低购房门槛

除了对限购限贷、“限跌”等政策进行调控外,长三角部分城市在降低购房门槛、取消地价上限等方面也走在前列。

2023年1月,央行、银保监会建立首套房贷利率动态调整机制,针对新房价格连续下跌的城市,阶段性放宽或取消首套房贷利率下限,为各地房贷利率下调提供了空间。

2023年8月,央行、金融监管总局再度印发通知,明确首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%,二套房则不低于30%,同时二套住房商业贷款利率下限也进一步下调。

作为一线城市的北京市、上海市在2023年12月也发布新政,首套房、二套房房贷利率均下调。其中,在政策调整后,上海市部分区域的二套房贷利率已降至4.4%,为北上广深四大一线城市中最低。

中指研究院统计数据显示:2023年12月,全国重点城市首套房平均房贷利率已降至3.86%,较2021年的高点下调了超过150个基点;二套平均房贷利率也降至4.41%,大幅降低了居民购房成本。

严跃进告诉记者,降低房贷利率实实在在降低了购房者的购房成本。“和执行‘认房不认贷’政策相比,将房贷利率、首付比例和普通住宅标准等进行调整的影响更大。”

此外,土地市场的限制政策也在逐步松动甚至取消。据不完全统计,目前已有包括南京市、福州市、杭州市、合肥市、苏州市、武汉市等在内的多座城市取消了地价限制。据2023年11月份的土地市场数据和表现,全国土地市场整体

溢价率已经提升至7.2%。

对此,中指研究院方面分析认为,2024年,在取消地价上限的城市中,房企投资会更加聚焦,预计部分核心地块将竞拍出高溢价,但土拍分化趋势仍将延续,非核心区仍会出现底价成交甚至流拍现象。

“北上深有望根据市场变化优化土拍规则,如部分区域取消或提升溢价率上限。2024年,或有更多城市优化销售最高限价,让价格回归市场,此举有利于市场预期修复。”中指研究院方面表示。

供需两端持续发力 提振信心

尽管2023年楼市政策优化调整次数频繁并且力度不小,但在多位业内人士看来,政策效果总体不及预期,2024年楼市政策调整方向或将进一步细化,从供需两端精准、持续发力,以全方位提振楼市消费信心。

高院生在接受记者采访时表示,2023年,包括杭州市在内的全国大多数城市出台的楼市利好政策呈现出的提振效果周期比较短。“像过去一样指望某个政策能让房地产市场立马复苏,可能性不大。”

调控政策更加细化和具体,或是2024年楼市政策优化调整的主要方向之一。以杭州市为例,高院生告诉记者,对于杭州市而言,“一区一策”调控基调可能会继续实行,并且可能会在支持人才、无房家庭购房等方面作出具体细化。“此外,未来随着市场变化,限价政策可能也会在杭州市局部放开,同时利率、购房补贴、契税减免等政策也会进一步作出优化调整。”

李子墨也对记者表示,未来,南京楼市政策还需要在供需两端

精准、持续发力。在需求端,要降低购房成本和门槛、简化户籍制度,优化新增劳动人口的质量和结构,吸引更多的人落户南京;在供给端,则要加大对房企的资金支持力度,促进金融与房地产间实现良性循环,继续推进“保交楼”,化解楼盘交付风险。同时,随着城中村改造持续推进,取消地价限制等政策陆续出台,土拍政策或将持续放宽,从而带动土地市场活跃度提升。

中指研究院方面分析认为,从政策趋势上看,降低购房成本、降低购房门槛仍是2024年楼市政策优化调整的聚焦点,也是落实“以进促稳”的重要举措。近期,北京市、上海市大力度降低首付比例和下调房贷利率后,短期或以落实为主,未来各地政策仍有优化预期,核心城市降低首付比例、降低房贷利率仍有空间。

“除此之外,在需求端,未来一线城市有望按照因区施策的方式适度放开限购,核心二线城市或全面取消限购。”中指研究院方面表示。

在严跃进看来,一线城市未来限购政策是否调整,需要根据市场的运行情况进行统筹研究。同时,限购政策全面放松也应有时间次序,“一线城市放开限购要参考二线城市的进度和效果,二线城市全部放开限购,一线城市可能才会跟进”。

克而瑞方面也分析认为,以政策调整推动房地产行业新平衡仍需时间。“作为经济复苏的重要一环,房地产行业当前面临的最大的问题来自于居民收入预期、购房信心能否恢复。从短期来看,房地产行业并不会出现以往政策刺激后的‘V’型大反转,筑底、低位震荡、脉冲式调整或是主旋律。”