

积极稳妥化解房地产风险 加快构建房地产发展新模式

中央经济工作会议定调来年楼市

■中国城市报记者 张阿婧

12月11日至12日，一年一度的中央经济工作会议在北京举行。会议部署了九项重点工作，其中对于明年房地产市场的定调提到：积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展；加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”；完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

针对明年经济工作的总体要求，会议提到要“稳中求进、以进促稳、先立后破”。接受中国城市报记者采访的专家均表示，这意味着目前不仅要解决既往问题，更要率先构建房地产发展新模式、释放新动能。

化解风险迫在眉睫

积极稳妥化解房地产风险仍是2024年重要目标。

中国房地产数据研究院院长陈晟在接受中国城市报记者采访时认为，目前房地产的风险来自三端：第一个风险来自于需求端，主要是人们对经济、收入、就业预期的不确定性，对房产等大宗商品不敢消费，同时担心一些开发商存在烂尾风险，这会导致整个企业和行业的运行受阻，或出现销售的过度下滑；第二个风险来自于供给端，主要是一些民企停止拿地、开发投资下滑，未来在住房供给上出现减少情况，同时在房屋质量方面，缺少高品质、高服务的住房产品；第三个风险来自于企业端，目前房企爆雷的风险已经开始有从民企向混合所有制企业、甚至国企蔓延的迹象，虽然在当前积极金融政策的推动下已有所缓解，但还不够稳定，需要将这些风险尽快解决，使企业回归到正常运营状态。

值得注意的是，今年会议特别提出要“一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求”。相比去年仅强调“满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险”，这或许意味着部分房企的流动性紧张问题有望在2024年得到进一步缓解。

厚土机构主席林少洲对中国城市报记者表示，目前房地产行业的风险突出表现在楼盘交付、企业债务和整个产业链巨大的拖欠款，尤其企业现金流枯竭问题表现突出，这些问题存在的时间已经不长，不仅

影响金融机构，也对大量家庭的生活造成影响，需要尽快出台具有强大力度的政策抓紧解决。具体解决对策方面，需要政府组织专门班子，政府、专家和企业家共同参与，对相关问题分门别类，开展包括政府对困难楼盘注入流动性、鼓励有实力房企和场外企业入场进行并购重组，以及对问题严重、资产底子太差的企业采取破产处置、彻底出清等解决办法。

“拖得越久，代价越大。需要当机立断，该破则破、该立则立。争取以最小的代价走出困境，让行业浴火重生。”林少洲说。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池认为，造成当前房地产风险的原因是多方面的，既有过去3年疫情的影响，也有自2017年以来各地实施的从严限购限贷限价限售政策，以及银行资金集中度管理、企业负债管理等融资政策的原因。因此，解决之策也要多管齐下，既调整过时的限购限贷限价限售等政策，也要通过积极的财政政策对房地产业减免税费，通过稳健的货币政策对开发商、购房人进行更多的资金支持，使市场交易更活跃。

构建房地产发展新模式

“先立后破”是今年中央经济工作会议的关键词。针对房地产行业来说，“立”就是要加快构建房地产发展新模式。

“过去几十年房地产依赖土地升值和金融杠杆的简单粗暴的发展模式已经宣告结束，未来将回到以消费者需求为中心，以产品创新、服务品质提升和用户体验为导向的健康方向，房地产企业也将在一轮大浪淘沙的洗礼之中走向成熟。”林少洲说道。

在赵秀池看来，房地产发展新模式有多重含义：一是适应增量房时代向存量房时代的转型；二是适应购租并举向租购并举的转型；三是供求方式重大变化下，“高负债、高杠杆、高周转”的新城开发模式，向以城市更新为主、“大拆大建”为辅的房地产发展模式转型；四是由住宅单一开发模式向提供产业支撑、多元公共服务，打造宜居宜业、居业联动的生产生活环境转型。

因此，“三大工程”建设、城市更新、城乡融合的新型城镇化、银发经济等都是房地产发展新模式的重要抓手。

清华大学建筑学院教授、清华大学中国新型城镇化研究

院执行副院长尹稚在接受中国城市报记者采访时也表示，过去快建快销旧模式已无法持续。一方面，从总建设规模上来讲，已经出现了住宅供给过剩的情况，很多城市都有去库存问题，有的周期甚至长达10—20年；另一方面，我国仍然有大量的年轻一代和新市民买不起商品房。

“因此从住房供给来讲，未来房地产一定是两条腿走路。”尹稚说，一条腿是传统的商品房市场，以改善性住房为代表，只要有好房子还会有人买——这是面向富裕起来的人。另一条腿就是保障性住房，主要针对低收入群体、新市民和新青年，以及公务员或教师这种特定人群。

针对“先立后破”，尹稚认为首先应给地方政府更多正常的财税来源，逐步减少其对土地财政的依赖。其次是发展中长期贷款的金融工具。目前我国仍以发放短期贷款为主，未来以租赁型住房等为代表的保障性住房建设不再属于快销模式，具有投资回收周期长的特点，因此需要扩大中长期信贷的比例。此外，针对切实改善民生、推进公共服务均等化、提升文化设施品质等的非盈利公共设施建设，还可以考虑适度发放永续性债务。

“三大工程”释放新动能

作为加快构建房地产发展新模式的重要抓手，中国城市报记者梳理发现，“三大工程”在今年重要会议中被多次提及。4月28日和7月24日召开的中央政治局会议均对相关工作会议作出部署。

7月14日、7月21日、8月25日，国务院常务会议先后审议通过了《关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的指导意见》《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》《关于规划建设保障性住房的指导意见》。

此外，今年10月底召开的中央金融工作会议也提到了做好金融支持房地产市场平稳健康发展工作，为保障性住房等“三大工程”建设提供中长期低成本资金支持，完善住房租赁金融政策体系，推动构建房地产发展新模式。

“推动‘三大工程’建设，将对目前房地产投资下滑产生积极、有效、针对性的对冲作用，特别是保障房建设和城中村改造，将会对配售型和配租型的住房保障体系形成有效供应，



近期，中冶天工集团天津市东丽区万新街、新立街城中村改造定向安置经济适用房项目地块三启动交房，780户安置居民期盼已久的美好生活即将开启。图为项目一景。

中新社发 仲雁铭摄

且都将在未来拉动经济的增长。”陈晟说，特别是城中村改造，预计在5年之内将会释放出3万亿元的投资作用。

赵秀池认为，从长远来看，加大保障性住房建设力度，可以解决工薪阶层买不起房的问题，处理好保障房与商品房的关系，使商品房回归商品属性，让市场发挥决定作用具有深远意义。“平急两用”公共基础设施建设有利于补齐城市应急短板，提高城市韧性。平时这些基础设施可以用于民生需要，或居住，或休闲，或养老；出现紧急情况时则用于应急避难，能够保障更多的人在灾难面前得到及时的救助。

此外，赵秀池表示，城中村改造对于改善民生、实现城市高质量发展而言意义重大。通过城中村改造，可以改善城市面貌与治安环境，使城中村跟上发展的步伐，与城市发展相协调，让相关居民享受现代化的城市公共设施与服务。

县城承载城乡要素双向流动

此次中央经济工作会议还特别提到，要把推进新型城镇化和乡村全面振兴有机结合起来，促进各类要素双向流动，推动以县城为重要载体的新型城镇化建设，形成城乡融合发展新格局。

“城镇化和乡村振兴是共存共荣的关系。此次会议再次重申了在我国国情条件下，推进新型城镇化和乡村全面振兴是密切相关的两大主要战略。”尹稚认为，两者的关联性越强，整体国民素质提升的速度就越快，城乡共同繁荣就能越早实现。

他进一步表示，在城镇化的上半场，主要解决的是农村剩余劳动力的进城问题，但单

向城镇化也会带来一个潜在问题，即乡村地区的衰落。如今到了城镇化的下半场，则是要鼓励生产要素实现从城到乡的反哺，逐步建立起城乡双向流动的正常城乡关系，不把乡村变成一个永远输血的地区。乡村要实现真正的繁荣，还是要不断激发和催化其内生发展动力。

在这个过程中，县城是实现城乡双向流动最重要的枢纽和支撑点。

尹稚表示，县城是一个既能联系农村，又同时具有城市现代化公共服务设施能力的居民点。公共服务的均等化和高质量发展，最低一层也往往就是下沉到县城这一级，而农村人进城也往往把县城作为第一落脚点和第一跳板。“对双向流动的资源 and 人群来讲，县城会起到重要的驿站作用。”他说道。

林少洲也表示，目前随着部分城市人口在大城市遇到失业、破产等不利处境，已经出现部分城市人口的回乡潮，从而对乡村和县城的工作就业提出了要求。乡村生活成本更低，可以给他们提供可能性更高的庇护，所以建设重心下沉成为阶段性趋势。

但他也提到，由于中国县城的数量巨大，大规模建设和发展需要大量的资金投入，在目前城市经济有待进一步提振、乡村持续扶贫压力未解的情况下，筹措这些数量巨大的建设资金有可能成为各级政府的难题。因此在资金有限的情况下，需要实施科学决策，充分发挥建设资金的使用效率。此外，林少洲还建议先开展一定数量的政策试点，从中找到可以大规模推广的价值和要点，从而整体提升政策的效用。