

“房住不炒”定位不因疫情改变

专家建议,围绕老旧小区改造等形成投资着力点,发挥房地产行业稳经济作用

受新冠肺炎疫情影响,房地产市场受到明显冲击,投资、销售、融资等指标出现较大幅度下滑。为缓解疫情对房地产市场的冲击,近期地方政府陆续出台临时性支持政策,部分政策因被质疑调控“松绑”最终以“一日游”落幕。

一时间,地方会否再启房地产刺激经济?房企资金恶化会否引发财务风险……成为各方关注焦点。

疫情对房地产行业影响较大

突如其来的疫情,对中国经济产生了冲击,房地产行业也受到了较大影响,投资、销售、拿地等均出现较大幅度下滑。国家统计局3月16日公布的数据显示,1至2月份,全国房地产开发投资10115亿元,同比下降16.3%。其中,住宅投资下降16.0%。房地产开发企业土地购置面积1092万平方米,同比下降29.3%;土地成交价款440亿元,下降36.2%。

与此同时,1至2月份,商品房销售面积8475万平方米,同比下降

39.9%。其中,住宅销售面积下降39.2%,办公楼销售面积下降48.4%,商业营业用房销售面积下降46.0%。商品房销售额8203亿元,下降35.9%。

克而瑞研究中心近日发布的报告也显示,受疫情期间多地售楼处被迫暂停销售活动影响,27个重点城市整体成交240万平方米,环比降幅高达83%,同比下滑77%。企业方面,2月全国百强房企全口径销售金额3256亿元,同比减少37.7%,超八成房企单月业绩同比下滑。

房地产市场潜在风险值得警惕

楼市成交的大幅度下滑,给房地产市场带来了潜在风险。首先,销售回款的不及时将导致行业财务风险剧增。数据显示,2019年,销售回款在房地产开发企业实际到位资金中的占比达到49.62%的历史高位,总计88640亿元。与此同时,由于严厉的融资限制,2019年国内贷款占比仅为14.13%,为历史最低点。

业内人士指出,不仅是融资能力相对较弱的中小型房企,部分龙头企业也面临现金流压力及债务违约风险。事实上,为缓解资金紧张局面,房地产企业正纷纷加大融资力度。

Wind数据显示,今年前两个月,国内房企债券融资2484亿元,同比上升36%。一些房企还通过发行短期融资券来缓解现金流紧张局面,截至3月6日,房企今年发行包含一般短期融资券、超短期融资债券在内的短期融资券产品共计37只,金额为254.50亿元,大致相当于去年全年的三分之一。

其次,房地产开发投资大幅下滑

可能造成后续供需失衡。受销售低迷影响,2月份全国土地市场供应和成交量双双环比下降。克而瑞研究中心的数据显示,2020年2月,全国土地出让金共计2400亿,环比1月的3700亿下降35%。除一线城市成交量有所上涨外,二三线城市的成交量均较上月减少约50%。

再次,房地产市场还面临疫情中断返乡置业,三四线城市市场风险加剧的挑战。此外,疫情还造成部分已出让土地延期交付,部分房地产项目不能按期开工、竣工。开发建设停滞导致的项目面临延期交付等风险也值得高度警惕。

房地产市场当前面临的短期风险是客观存在的,要正视并防范化解这些潜在风险。实际上,全国已有多地出台涉及房地产调控的政策,主要以降低房地产企业经营压力为主,包括减轻企业缴纳税费压力、适度降低预售条件加快周转等。房企自身也正在转变营销模式,开通商品房线上售楼平台。

发挥房地产业“稳压器”作用

作为经济重要组成部分,房地产行业的稳定对整个经济运行大局影响重大。当前,要在坚持“房住不炒”的总体基调和“稳地价、稳房价、稳预期”的目标下,在不将房地产作为经济刺激手段的前提下,精准发挥其稳经济的作用。

国家统计局统计数据显示,2月份,房地产开发景气指数为97.39。值得注意的是,景气指数100点是最合适的景气水平,95至105点之间为适度景气水平。

上海市人民政府参事盛松成指出,如果我国2020年一季度房地产投资增速下降15%,房地产投资下行造成的GDP增速下降将达0.06个百分点。此外,房地产业与国家统计局分类的42个行业均有不同程度的关联关系,房地产投资下行对上下游产业也将形成扰动。

从关联行业来看,房地产业链条长、关联行业多。如果考虑房地产投资消费对其他产业的带动作用,房地产业平稳发展对于稳投

资、稳经济的“稳压器”作用就会更明显。房地产开发投资带动建筑业及水泥、钢铁等上下游制造业;房地产消费,既直接带动与住房有关的家电、家具、装潢等制造业,也明显带动金融、媒体服务等第三产业。

从城镇化大趋势来看,房地产业依然有发展空间。城镇化的进程深入,伴随人口的流动,带动住房需求的产生,将带来房地产业未来的发展空间。从消费者需求演变来看,在改善需求、服务需求等带动下,未来房地产市场仍有潜在空间。

专家表示,一方面要着力化解潜在的风险,保持房地产业健康平稳发展,避免大起大落。另一方面,应落实“因城施策”“因时施策”,围绕老旧小区改造等形成行业投资着力点,对冲固定资产投资下滑风险。数据显示,全国共有老旧小区近16万个,估计综合改造投资额可达4万亿元。与此同时,老旧小区改造项目投资周期较短,能通过补齐服务设施“短板”带动居民消费。



疫情之下,房地产受到较大冲击 东方今报·猛犸新闻记者 李新华摄

“房住不炒”的定位不会因疫情而改变

经济稳定发展与房地产市场平稳健康运行二者是统一的、一致的。中央各次重大会议都重申了“房住不炒”的调控主基调,“保持定力,稳字当头”的调控指向也十分鲜明。

国家统计局3月16日指出,“房住不炒”的定位没有改变,不把房地产作为短期刺激政策。近期召开的2020年全国银行业保险业监督管理工作会议提出,坚决落实“房住不炒”要求。银保监会近日就针对部分银行房地产行业的违法违规事实进行了处罚。

毋庸置疑,“房住不炒”的定位,不会因为此次疫情而改变。发挥房地产对于稳定经济的作用,绝不是将房地产作为短期刺激手段。应当明确,当前给予房地产行业合理必要的支持,采取纾困性质的举措。纾困主要是要防止行业企业因经营困难、资金链断裂而出现大面积破产,导

致房地产投资超预期下滑、市场供需失衡,形成系统性风险,进而对中国经济稳定形成冲击。

短期而言,业内人士指出,在化解财务风险方面,应当支持允许部分受疫情影响较大的房地产企业延期还贷,加快贷款展期办理,为企业调整还款计划,不盲目抽贷、断贷、压贷,以缓解近期销售萎缩对房企资金链的冲击。在稳定地产投资方面,在保障建材供应、畅通物流运输的同时,要强化供给端调控,合理适当地增加房地产市场的供给,并要保障地价的相对稳定。

从长远来看,关键还是要落实房地产长效调控机制。要坚持“稳”字当头,全面落实因城施策、稳地价稳房价稳预期的长效管理调控机制,建立和完善政策协同、调控联动、监测预警、市场监管等房地产调控体制机制,保持房地产市场平稳运行。

据经济参考报