

2023 房地产市场发展趋势与政策解读

提纲

王传宝 教授

时长：0.5-1 天。可根据客户要求调整课纲

培训目标：解读我国房地产市场发展趋势和最新房地产政策变化，帮助学员正确判断我国房地产市场发展走向，进而帮助房地产企业决策，更好地助推工作。讲座“有趣、有理、有用”，图文并茂，通俗易懂。理论与实际相结合，学员可以在知其所以然的基础上，进而知道未来的必然。

讲座提纲

最新房地产政策解读与 2023 房地产市场预测

一、2021 年 5 月前房地产金融政策

1、三道红线

——2020 年 8 月央行和住建部发布加强对房企资金“三道红线”管控

2、房贷收紧、房贷利率提高

——2020 年 12 月央行发布对银行房贷“五档分类”要求

——广东地区 LPR 加点提高

——严查房抵经营贷违规流入楼市

——上海、广东限购政策升级，对政策“打补丁”

3、地产信托业务正经历新一轮监管调控

——针对狂飙突进的地产信托业务，2021 年 5 月中旬，银保监会祭出《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（简称“23 号文”）后，强调不得向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，严格限制了前端融资模式的发展。

——23 号文+窗口指导后，部分信托房地产业务暂停，旧改、供应链金融购房尾款类项目除外

4、房贷集中度管理新政

——2021年1月9日中国人民银行、银保监会日前发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度

——各省加码

5、“集中发布出让公告、集中组织出让活动”两集中

——22城住宅用地公告不能超过三次

——与22城GDP接近的城市，会成为房企拿地的潜在目标

二、2021年下半年到2022年上半年房地产政策变化

1、2021年下半年开始个别龙头房地产开发企业开始出现债务风险

2、2021年底房地产政策在需求侧进行微调

3、2022年1月份人民银行将5年期LPR下降5BP至4.6%。各城市纷纷松绑限购限贷政策。2022年2月份，重庆、江西赣州将首套房首付比下调至20%

4、2022年3月，郑州发布房地产“一揽子”政策，取消认房又认贷。

5、2022年4月份的政治局会议之后，金融监管部门进一步提高了对房地产需求的支持力度

6、2022年4月份央行、外汇管理局联合印发“金融23条”，提出要因城施策实施好差别化住房信贷政策，保持开发贷平稳有序投放

7、2022年5月，首套房贷利率下限调整为5年期LPR减20BP，叠加5年期LPR年内第二次下降15BP至4.45%，最低房贷利率降至4.25%。地方政府努力降低购房门槛

8、2022年6月，温州发布“安居贷”、郑州鼓励棚改房票安置、珠海推出“一人购房全家帮”。

9、从上半年的房地产政策看，重点还是刺激需求，各地将“因城施策”的政策发挥到了极致，但效果不及预期，每个月的房地产销售面积及房地产投资数据仍然在不断下滑。

三、2022年7月份以后房地产政策重点由需求侧转向了供给侧

1、2022年7月底的政治局会议明确提出房地产工作的重点是“保交楼、

稳民生”，房地产政策重点由需求侧转向了供给侧

2、决策层已经认识到当前房地产开发企业的债务风险具有相当的普遍性

3、2022年8月，住建部、财政部、央行通过政策性银行专项借款方式支持保交楼，初期规模2000亿元。

4、2022年11月，央行和银保监会联合发布“金融16条”，证监会调整优化涉房企业5项股权融资措施，明确支持和放开了房地产企业的重组上市和再融资需求。

5、2023年以来各地刺激房地产政策纷纷加码，除了降价以外所有政策“能出尽出”

6、截止2023年2月初，部分城市首套房房贷已经降到3.7%

四、2022 房地产十大政策：全面松绑，需求、供给齐发力

1、两次降准

——政策回顾：2022年4月15日，央行宣布，为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，决定于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。此后的11月25日，央行再次降准0.25个百分点。

——政策意义：虽然2022年两次降准的主要目的是加大对实体经济特别是中小微企业的支持力度，但是随着整体资金面的宽松，必然会影响到房地产市场。更重要的是，这对其带来的“宽货币”信号意义大于一切。

2、三次下调 LPR

——政策回顾：2022年，央行三次下调贷款市场报价利率（LPR），刺激房地产市场需求的力度可谓之大。1月20日，1年期LPR为3.7%，较上月下调10个基点；5年期以上LPR为4.6%，较上月下调5个基点。5月20日，1年期LPR维持3.70%不变，5年期以上LPR下调15个基点至4.45%。此后的8月22日，LPR第三次下调，1年期LPR为3.65%，较上月下调5个基点；5年期以上LPR为4.3%，较上月大幅下调15个基点。

——政策意义：信贷政策的进一步宽松有助于降低居民购房成本，带动住房需求释放。

3、“五限”松绑

——政策回顾：2022年可谓房地产政策松绑大年。中指研究院统计，2022年1-11月，已有超300个城市和地区出台楼市利好政策近千条，达到近5年来的峰值。纵观2022年的政策调整，以限购、限贷、限价、限售、限商为主的“五限”政策松绑，成为主流，并经历了从三四线城市到二线城市再到热点城市的发展方向。

——政策意义：“认房又认贷”被认为是极具影响力的楼市收紧政策，如今，包括南京、杭州在内的热点城市都进行了优化，信号意义更加强烈。未来，“认房又认贷”中的首套房认定有望继续放宽。

4、“一人购房全家帮”

——政策回顾：在2022年的政策松绑潮中，住房公积金的调整辐射面广、动作频繁。据诸葛找房不完全统计，截至12月21日，全年约有180个城市（含多次发布政策城市）发布公积金政策，其中有九成以上城市是对住房公积金贷款政策从降首付、提高最高贷款额度这两方面进行适度放松，如杭州、天津、惠州等；另外，包括武汉、中山等在内的少数城市是优化公积金提取、异地办理等政策。据不完全统计，2022年全国已经有超过30个城市发布“一人购房全家帮”政策，包括荆州、珠海、潮州、秦皇岛、赣州、沧州、信阳、马鞍山等城市。

——政策含义：“一人购房全家帮”政策出台背后，是当地销售疲软，地方政府鼓励民众购房的举措。既有利于缓解青年人、新市民的购房资金难题，还能提振民众购房热情、增强市场信心。

5、房企再融资“开闸”

——政策回顾：2022年11月28日，证监会官网发文“证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问”。其中，涉及恢复上市房企和涉房上市公司再融资，这是四年来我国再次启动房地产股权融资，意味着代表股权融资的“第三支箭”正式落地。

——“三支箭”：为了稳定房地产市场，2022年国家出台了一系列举措，尤其是金融支持政策方面，射出了所谓的“三支箭”。

- 一是信贷支持之箭，
- 二是债券支持之箭，
- 三是股权支持之箭。

——政策意义：不管是配股融资还是“借壳上市”，房企再融资撕开了一个口子，不仅仅将惠及优质房企，或许已经出险的房企也能从中找到一条融资破局的路径。

6、金融支持房地产 16 条

——政策回顾：监管层出台 16 条金融新政，房地产迎 2022 年最强政策支持。11 月份，央行、银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涵盖了 6 大方面内容，涉及房地产开发贷、个人贷款、存量融资展期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等共计 16 条措施。自该政策出台后，信贷、债券、股权“三支箭”加速落地。截至目前，银行授信房企金额超 4 万亿元，多家房企发出定增、配股方案。

——政策点评：“金融支持房地产 16 条”是 2022 年以来力度最大、措施最为具体的新政，覆盖房地产上下游产业链，涵盖了需求端和供给端，可谓全方位的金融支持。

7、保函置换预售监管资金

——政策回顾：2022 年，预售资金监管政策的调整，成为一大看点。11 月 14 日，银保监会、住建部、央行联合发布了《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，指导商业银行按市场化、法治化原则，向优质房地产企业出具保函置换预售监管资金。上述通知指出，保函仅可用于置换依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金，置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需资金额度的 30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的 70%。

——政策点评：从保函置换预售监管资金可以看出，政策方向已经从“保项目不保房企”转向“保项目”“保优质房企”，将有助于扭转房企融资困境，有效遏制企业“爆雷潮”。

8、“卖一买一”可退个税

——政策回顾：为了推动换房交易，9 月 30 日，财政部、税务总局发布“关于支持居民换购住房有关个人所得税政策”的公告，自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。从内容

看来，这一政策针对的人群是“卖一买一”的换房置业者，最高可以实现全部退还个税。

——政策意义：该政策虽然辐射面有限，但是对于有换房需求的人来说，却是真正的利好，有助于降低换房成本，激活改善性住房需求。

9、二手房“带押过户”

——政策回顾：为了盘活二手房市场，2022年多个地方试行“带押过户”，包括昆明、济南、南京、苏州、福州、金华、宁波、无锡等地陆续推出了新政，深入探索二手房交易、过户等环节的制度创新。

——政策意义：无论“带押过户”还是“连环单”业务并行办理，都是二手房交易过程中的政策优化，都有助于缩短交易周期、提升交易效率，有利于激发二手房市场的交易活力，促进住房消费。

10、北京城市更新立法

——政策回顾：继深圳、广州、上海之后，北京也加入城市更新立法阵营。6月7日，北京市住建委发布《北京市城市更新条例（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。7月27日，北京市人大常委会首次审议《北京市城市更新条例（草案）》。11月25日，《北京市城市更新条例》由北京市第十五届人民代表大会常务委员会第四十五次会议通过，自2023年3月1日起施行。这是北京首次为城市更新立法。针对城市更新中的焦点、难点、痛点问题，条例进行了积极回应。

——政策意义：作为全国第一个减量发展的城市，北京也是第一批城市更新试点城市之一，对城市更新进行立法，可有效破解城市更新中的各种难题，保障多方主体权益。

五、2022年12月中央经济工作会议关于房地产表述、房地产政策未来变化预测与中国房地产未来发展

1、本次会议部署的重要工作中，第五点是“有效防范化解重大经济金融风险”，其中较大篇幅聚焦于房地产市场的平稳发展，同时强调防范化解地方政府债务风险，如“坚决遏制增量、化解存量”。房地产上下游产业链较长，对中国经济广义影响可达两到三成，与地方政府土地财政收入息息相关，在金融体系中也具有重要地位，因此是防范化解金融风险的核心所在。

2、回顾 2022 年，尽管地方政府因城施策“松绑”房地产政策、央行银保监会推动房贷利率较大幅度下行，但地产销售尚未企稳。需求端刺激乏力，背后是疫情后居民资产负债表恶化、预防性储蓄抬升、房地产风险事件冲击的共同影响。2022 年 11 月以来，房企融资政策“三箭齐发”，相比于前期更加务实，政策更多向房地产企业（尤其是民营房企）融资端倾斜。但是政策出台到明显见效需要时间，叠加疫情冲击，11 月房地产相关数据继续走弱，对地产链条的进一步支持仍有必要。

3、在此背景下，本次会议对房地产的相关表述更为积极有力。对房地产市场，要“确保”平稳发展，明显强于 2022 年 7 月政治局会议的“稳定”；在“保交楼、稳民生”的基础上，新增“保稳定”，或旨在遏制房地产产业链风险的蔓延。

4、对房地产企业：一方面，“满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企的风险，改善资产负债状况”，明确了对优质头部房企的支持，直指其“资产负债状况”，“保主体”的信号更加明显。另一方面，“坚决依法打击违法犯罪行为”，对房地产企业融资的支持并不是无原则、无底线的。参照郑州大干 30 天文件内容，“搜集挪用、抽逃楼盘资金的线索……全面核查是否存在资金被抽逃挪用情况，及时将线索提交给办案机关”。

5、尤为重要的是，会议提出“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”。2021 年中央经济工作会议提出“探索新的发展模式”，本次会议在此基础上更进一步。参照 2022 年 12 月 14 日中共中央国务院印发的《扩大内需战略规划纲要（2022 - 2035 年）》，我们认为，房地产新发展模式或是“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。未来将在扩大保障性租赁住房供给、因地制宜发展共有产权住房、完善长租房政策及“租购同权”方面更进一步。

6、“住房改善”被列为“第一内需”。

——会议通稿在谈到扩大内需的时候，一共列举了三个重要的内需（见上文），分别是住房改善、新能源汽车、养老服务。很显然，住房改善被放在了第一位。

——刘副总理再次肯定房地产是中国的“支柱产业”。注意，既然“住房改善”被放在了重要位置，那么对 2 套房的诸多限制，比如限购、限贷（认房认贷）等，都可能在 2023 年被取消或者大幅降低门槛。相信连一线城市，也都会有相当幅度的松动。

7、房地产有新提法

——会议通稿，多次提到了房地产行业、住房消费，除了“住房改善”被列为第一内需外，还有如下表态：要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

——2021年会议的提法：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

——很明显，2022年的表述更长、更全面、更具体，直接提到了很多措施，比如“满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况”。2022年虽然也提及了“房住不炒”，但是在靠后的位置。2021年提及“房住不炒”是在论述房地产段落的开篇位置，这个微妙的变化值得关注。另外值得注意的是，最新会议通稿的两句话——“有效防范化解优质头部房企风险”、“要坚决依法打击违法犯罪行为”。这意味着，大房企的命运将全面分化。优质头部房企，比如万科、龙湖等，是要保的；而另外一些房企，尤其是核心人物，其违法犯罪行为将被打击。这些违法犯罪行为可能包括：行贿、骗贷、转移资产、利益输送等。至于他们在公司的股权被清零，也在预料之中。

六、2023年两会《政府工作报告》关于房地产表述、房地产政策未来变化预测与中国房地产未来发展

说明：本部分要等2023年3月5日两会召开以后才能研究和讲述。

七、2023年房地产发展趋势预测与房地产政策变化预测

1、2023年房地产市场形势严峻

——就当前形势来看，一系列政策刺激下房地产市场可能会出现一个小阳

春，但全国范围内房地产态势短期难以完全扭转，而且可能更严重。

——2022 年全年国房景气指数、房地产投资、住房销售、房贷等数据不乐观

——2023 年开年国房景气指数、房地产投资、住房销售、房贷等数据有所好转

2、恢复楼市信心关键是调整政策思维

——面对严峻的形势，中国政府 2023 年房地产政策取向出现重大调整。

3、疫情后中国经济复苏要求房地产市场必须健康平稳发展

4、房地产市场风险最严重的时刻可能已经过去。房地产市场的平稳发展。经济不景气期间，稳定房地产投资增速与稳定房地产价格同样重要。

5、“住房改善”被列为“第一内需”

——刘副总理再次肯定房地产是中国的“支柱产业”。

6、既然“住房改善”被放在了重要位置，那么对 2 套房的诸多限制，比如限购、限贷（认房认贷）等，都可能在 2023 年被取消或者大幅降低门槛。相信连一线城市，也都会有相当幅度的松动。

7、防风险成为第一要务。这体现在去年底中央经济工作会议的文件中，把今年房地产业的工作部署放在“有效防范化解重大经济金融风险”的框架下论述，并确定今年房地产政策的核心目标就是“防风险、保交楼”，而不是再强调用政策来保证房地产市场的“稳”。住建部 1 月的工作会议也明确表示，当前房地产市场存在巨大风险，要采取“慢撒气”方式来化解，而不是突然引爆。

8、在“保交楼、稳民生”的基础上，新增“保稳定”，或旨在遏制房地产产业链风险的蔓延。

——房地产政策的“防风险、保交楼”要务，尽管是一体两面，但更重要的着力点是在“保交楼”上。因为只有居民购买的期房能保证交付，才能让以期房为主体的楼市信心逐渐恢复，风险逐渐化解。否则，不仅会引发整个市场崩塌的危机，居民拒绝偿还按揭贷款，也将引发银行危机及金融市场风险，以及购房居民把损失责任指向政府的社会危机。

9、为了“保交楼、防风险”，房地产政策是“抓两头、带中间”。

——“一头”抓优质房企，一视同仁支持优质国企、民企改善资产负债状况。近期央行、银保监会召开主要银行信贷工作座谈会，提出实施改善优质房企资

产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。也就是说，全面放松优质房企的各种融资条件，保住建房主体，让优质房企能承担起“保交楼”的主体责任。

——“一头”是抓出险房企，一方面帮助这些房企自救，另一方面依法依规处置，该破产的破产，该追责的追责，不让违法违规者金蝉脱壳，不让损害群众利益的行为蒙混过关。也就是说，房地产融资政策的放松，并非重回以往融资模式的老路，而是通过市场化、法治化方式对房企优胜劣汰，并严厉打击销售套取资金的犯罪行为。这是房地产政策首次有这样的提法，意味着今年房企破产倒闭将成常态，10万家房企的规模将逐渐收缩。

——优质房企主体保住及扩张发展，既是“保交楼”最重要的一环，也是重启房市信心的重要一环。2023年房地产信心提振将是漫长的路。

10、促进房地产全面转型，主要包括两个方面。

——完善与改进现有的房地产法律法规。比如，2022年“保交楼”事件爆发，主要是与住房预售制度存在严重缺陷有关。所以，今年的政策对住房预售制度有新取向，比如要求有条件的地方进行现房销售；继续实行预售的，必须把资金监管责任落到位，防止资金抽逃，不能出现新的交楼风险。这意味着多年来一直受到严重质疑的住房预售制度将有重大改革，一方面为现房销售创造制度条件，另一方面即使继续实行住房预售，也会建立严格监管资金运行的制度。房地产融资及资金运行模式将出现巨大变化，并将严重影响房企行为方式。

——房地产市场如何向三位一体（购买、租赁、保障）的市场长效机制转型。发展保障性租赁住房为重点，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房。比如，最近深圳推出共有产权住房，主要是解决当前安居、人才房的问题。这既可以让现有房地产利益格局不至于发生巨大变化（或房价不再持续下跌），又可适当解决这些城市弱势居民的基本住房需求。

——这些转型既有房地产融资模式、资金管理模式、市场运行模式的转型，也有市场发展模式转型、观念上的转型（强调建筑业是实体经济，发展房地产

市场就是发展实体经济)等。房地产政策的转型在今年将是全方位的。

11、疫情后居民资产负债表恶化、预防性储蓄抬升、房地产风险事件冲击的共同影响。政策出台到明显见效需要时间。

12、房地产市场进一步分化

13、房企进一步分化

14、大房企的命运将全面分化

——对优质头部房企的支持

——坚决依法打击违法犯罪行为

15、2023年市场形势的严峻，政策取向出现重大调整，会把房地产市场引向何方，效果如何，就目前来看，相当不确定。

——政策肯定是利好。政策对房地产市场好转肯定是促进作用。具体效果多大要看市场反应。

——过去20年房价只涨不跌、极度繁荣的时代已经结束，中国房地产将进入一个新时代。

八、洞察先机：对房地产企业投资的几点建议

1、20 大后中国经济走向预示房地产行业平稳发展

——我国长期向好支撑基建和房地产需求

——基建和房地产市场健康发展是政府、百姓的共同愿望

——基础设施建设是经济发展的支撑条件

——朱镕基：房地产拉动了一百多个产业发展

——地方财政压力

——百姓财富保值

——消费结构升级，广大中产阶层购房需求增加

2、落实政策利好，解决面临困难

3、坚定信念：正确认识房地产在经济发展中的作用和地位

——房地产不可废弃，具有不可替代的作用

——不可过度依赖

——房住不炒

——不能影响科技创新和可持续发展

4、做好自己的事情：给房地产企业的几点建议

- 正确识别房地产企业债务风险，做好风控
- 房地产是资金密集型行业，房地产开发企业负债水平高
- 房地产企业融资创新
- 精耕细作、比拼内功成为房地产企业的常态
- 做好自己的事情：做好产品，造好房子
- 正确认识房地产周期
- 未雨绸缪。系好安全带
- 做好企业管理创新

5、新形势下的房地产战略转型

6、新形势下的房地产战略转型的案例

- 案例：标杆企业的战略调整：万科等
- 案例：全产业链之“碧桂园模式”分析

7、甄别不同区域的机会

- 甄别不同区域的机会：人往何处去？钱往何处去？
 - 要研究区域的房地产市场发展趋势
 - 各城市房地产市场的差异化将成为常态，房地产市场大分化时代的来临
 - 人口流入，房价上升
 - 人随产业走，产业园、科技园、商业区（高端人口集聚区，房价高，负担得起高房价）
 - 区位、交通、地段（不光看眼前，还要来看规划）
 - 资源分配、调配的倾斜：地铁、学校、医院、政府单位……
 - 学区房政策
 - 房地产调控政策
- #### 8、房地产企业要适应房地产市场向三位一体（购买、租赁、保障）的市场长效机制转型
- #### 9、当前形势下做好“保交楼、防风险”
- 改善资产负债状况。专注主业、合规经营、资质良好

长风破浪会有时，直挂云帆济沧海！
祝大家事业顺利，身体健康！