

31 省市区定调 2022 年房地产工作

“房住不炒”基调不变 “保障性住房”成高频词

坚持“房住不炒”定位

2021 年 12 月召开的中央经济工作会议再次强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。记者不完全统计发现,北京、上海、重庆、吉林、辽宁、河北、河南、山东、山西、江苏等 16 个地方在 2022 年政府工作报告中均再次对“房住不炒”进行强调。

上海、重庆、贵州和青海在政府工作报告中强调了“三稳”的重要性,如上海 2022 年政府工作报告明确,完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产精准调控机制。部分省市也有类似表述,如北京规定要“保持房地产调控政策连续性稳定性”。

北京、上海、重庆、黑龙江、河北、山西、安徽、江苏、浙江、福建、广东、湖北等 20 余地在 2022 年政府工作报告中均将全部或部分房地产相关内容放在改善民生,提高社会保障水平,促进共同富裕相关部署中,强调房地产的社会保障属性。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向记者指出,强调“房住不炒”和住房保障是不会改变的政策调控长效机制和顶层设计。

住建部部长王蒙徽在 2021 年 8 月 31 日召开的“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会上谈到,我国建成了世界上最大的住房保障体系,2019 年城镇居民人均住房建筑面积达 39.8 平方米。“十四五”期间将以发展保障性租赁住房为重点,进一步完善住房保障体系,增加保障性住房供给。

在 2022 年各地政府工作报告中,保障性住房、保障性租赁住房成为高频词,北京、上海、重庆、山东、山西、江苏、浙江、福建等 28 个地方的政府工作报告中均有相关内容涉及,其中 20 个省份政府工作报告明确保障性租赁住房建设相关内容。

2022 年全国住房和城乡建设工作会议明确,2021 年全国 40 个城市新筹集保障性租赁住房 942 万套。2022 年要大力增加保障性租赁住房供给,以人口净流入的大城市为重点,全年建设筹集保障性租赁住房 240 万套(间)。

北京、上海、河北、浙江、贵州、陕西、新疆等 21 个省市自治区在 2022 年政府工作报告中提出今年保障性租赁住房等保障性住房建设的具体目标。如上海在 2021 年建设筹措 6.7 万套(间)保障性租赁住房

地方两会相继召开,安排 2022 年经济工作重点。截至 2 月 11 日,除天津外,其余 30 个省市自治区的地方两会已召开并发布 2022 年政府工作报告全文。

房地产业是国民经济中的重要产业,住房更是居民消费中的重要部分。1 月 17 日,国家统计局局长宁吉喆在 2021 年国民经济运行情况新闻发布会上表示,2021 年我国房地产市场总体稳定,2022 年房地产投资有望平稳健康发展。

30 个省份的 2022 年政府工作报告均对房地产工作进行安排,20 余个省份在民生和社会保障中部署房地产工作,强调坚持“房住不炒”,大力发展保障性住房等等,促进房地产业良性循环和健康发展。

住房的基础上,明确 2022 年要进一步增加保障性租赁住房供给,建设筹措 17.3 万套(间)保障性租赁住房。

部分地区针对本地实际推出保障性住房建设“组合拳”。如海南在 2022 年政府工作报告中提出以满足本地居民、新市民、年轻人和引进人才住房需求为出发点,构建以安居房、保障性租赁住房、公共租赁住房为主体的住房保障体系。建设安居房 5 万套、提供保障性租赁住房 and 公共租赁住房 1.4 万套。

另外,为配合生育政策和家庭结构变化,更好满足多胎住房困难家庭的住房问题,北京在今年政府工作报告中提出要研究适应多子女家庭的公租房政策,调整建设标准和配租办法。

河南、山东、山西、江西、湖南、海南、云南、贵州、四川、新疆、宁夏等地将棚改、旧改、城市更新、保障性租赁住房建设等房地产内容置于新型城镇化建设,提高城镇化质量,城市治理或城乡一体化发展等板块。

对此,贝壳研究院首席分析师许小乐向记者指出,上一阶段的城镇化发展更多受人口数量驱动,但大量进城人口买不起商品房,也未被纳入住房保障体系,面临住房困难、住房环境差等难题,城市中也存在大量老旧小区不能满足人们改善住房的需求。未来建设保障性租赁住房、发展长租、旧改等可以有效拉动投资,提升新型城镇化质量。

黑龙江、吉林、江苏、浙江、青海、陕西、新疆、宁夏等均提出要支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求,黑龙江和新疆还在扩大和促进消费中提到住房相关内容。

房地产风险关系社会民生和金融系统稳定,吉林、河北、浙江、广东等十余地区在安全化解风险相关板块中明确房地产风险防控、房企债务风险或问题楼盘等内容。另外,吉林、河南等地还强调了人才的住房保障问题。

宁吉喆指出,房地产属地性比较强,因地制宜发展十分重要。坚持“房住不炒”,坚持稳房价、稳地价、稳预期,因城施策进行调节,有利于促进房地产市场平稳运行,也有利于保障群众正常居住需要。

支持合理住房需求

我国仍处于城镇化持续发展阶段,据国家统计局数据,2021 年末城镇常住人口比 2020 年末增加 1205 万人,流动人口 3.8 亿人,增加了 885 万人,人口流动带来新增住房需求。

宁吉喆指出,随着新型城镇化的推进,居民正常住房消费的愿望转化为现实,再加上金融等政策的支持,城市住房需求特别是改善性住房需求有望持续释放。

在推进保障性住房建设之外,2021 年中央经济工作会议还明确要支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。加快构建商品住房、保障性住房等多层次住房体系。在今年各地政府工作报告中,黑龙江、吉林、江苏、浙江、广东、青海、陕西、新疆、宁夏等 9 地明确提出要更好满足购房者合理住房需求。

其中黑龙江和新疆将住房消费纳入促进和扩大消费相关内容。黑龙江政府工作报告在多措并举扩大消费、充分释放内需潜力中提出要推动消费扩容提质升级,更好满足购房者合理住房需求,促进房地产业健康发展。新疆在着力促进消费方面明确,要顺应消费升级趋势,完善促进消费体制机制,突出抓好旅游、汽车和住房消费等,发挥消费对经济发展的基础性作用,支持刚性购房需求。

李宇嘉表示,满足购房者合理住房需求与“房住不炒”并不矛盾,满足购房者购置首套房和换房

需求的前提是不能过度加杠杆,让房地产回归居住属性。“在强调‘房住不炒’基础上,今年可能会更多强调满足合理住房需求,主要控制买房杠杆,在其他政策上应该不会有明显大动作。”

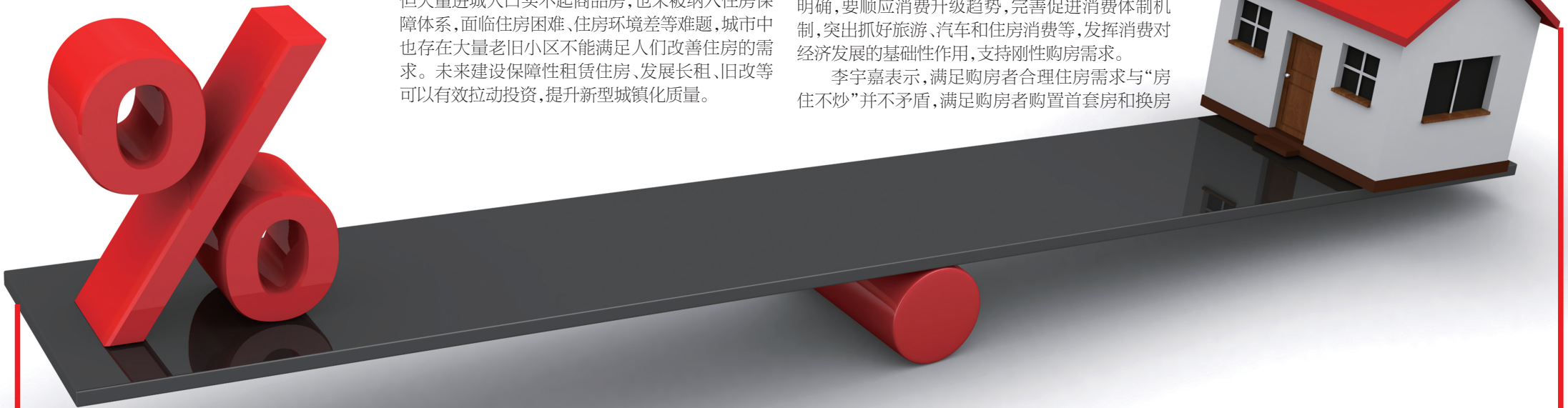
为更好引育人才,满足人才合理住房需求,吉林、河南和福建政府工作报告中在人才培养相关内容中也涉及住房相关内容。吉林提出要细化人才住房保障等配套实施细则,河南提出要强化人才住房等服务保障,福建提出要分行业分领域大力培养急需的技能人才,并在住房等方面给予优厚待遇。另外,上海提出要实施租购并举的人才住房政策,黑龙江提出要面向符合条件的新市民提供保障性租赁住房 and 人才住房,海南也在政府工作报告中关注到人才住房问题。

许小乐指出,吉林、河南等省份多存在人口流出较多的问题,为提高人口吸引力、激发人才活力,预计后续这类省份在人才住房等相关政策方面将有配套细则出台。

黑龙江、吉林、河北、江西、江苏、浙江、福建、湖北、广东、四川、陕西、内蒙古等地的政府工作报告中还关注到房地产防风险问题。如黑龙江提出要完善地产项目风险处置机制,妥善解决房地产领域突出问题;吉林提出要坚决有力处置房地产企业风险,维护群众合法权益;广东明确要按市场化法治化原则做好房地产企业债务风险处置工作;四川明确要按照“一楼一策”分类化解房地产风险隐患,坚决防止房地产风险向金融、社会等领域传导等等。

许小乐表示,房地产风险关系社会民生和金融系统的稳定,预计 2022 年房企到期债务约 9603 亿元,仍处于接近万亿的偿债规模高位。为防范化解房地产风险,预计后续还将有调整房地产企业资金监管等相关政策推出。

据《21 世纪经济报道》



政策加持保障性租赁住房 金融机构跑步入局

房地产市场迎来重磅金融政策。日前,人民银行、银保监会联合发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》(以下简称《通知》),明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理,鼓励银行业金融机构加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

业内专家认为,《通知》有助于支持我国住房保障体系建设,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,促进房地产市场平稳健康发展。

体现政策倾斜与引导

2021 年 12 月召开的中央经济工作会议强调,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。

目前,各地均将加快发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务。今年初召开的全国住房和城乡建设工作会议指出,2021 年全国 40 个城市新筹集保障性租赁住房 942 万套,2022 年将大力增加保障性租赁住房供给,以人口净流入的大城市为重点,全年建设筹集保障性租赁住房 240 万套(间)。

中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏认为,我国正在加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,在此过程中需要银行业提供足够且有效的金融支持。保障性租赁住房是我国住房供应和保障体系的重要组成部分,对实现全体人民住有所居具有重大意义。

在此背景下,《通知》引导银行业金融机构加大保障性租赁住房市场发展的支持力度,意义深远。光大银行金融市场部宏观研究员周茂华认为,这是促进我国房地产市场健康发展的长效机制和重要举措,有利于推动加快建立多主体供给、多渠道保障体系,满足市场多元化需求。此举体现了政策倾斜与引导,拓宽了保障性租赁住房项目融资空间。

招联金融首席研究员董希淼表示,《通知》明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理,是贯彻落实中央经济工作会议精神的具体举措,有助于鼓励银行业金融机构坚

持“房住不炒”原则,在防控风险的前提下,加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

“近段时间以来,疫情影响仍未消退,我国经济下行压力仍然较大。在这种情况下,明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理,有助于银行业金融机构准确把握和执行房地产金融审慎管理制度,保持房地产信贷平稳有序投放,满足房地产企业的合理融资需求和住房消费者的合理住房消费需求。”董希淼认为,此次政策在春节假期后发布,向市场传递出稳预期、稳信心的明显信号,有助于促进房地产业良性循环和健康发展,进而促进扩内需、稳增长,维护宏观经济大局稳定。

在《通知》落地后,业内专家认为,保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理,也是坚持“房住不炒”定位的重要举措。

实际上,保障性租赁住房不纳入房地产贷款集中度管理,是房地产贷款集中度管理制度的既有安排。2020 年年底,人民银行、银保监会联合出台了《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》,根据银行业金融机构资产规模和机构类型等因素,分五档设定房地产贷款集中度要求,为银行房地产贷款设置了“两道红线”。明确提出为支持住房租赁市场发展,住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算,并在制定住房租赁金融业务有关意见、建立相应统计制度后,对于符合定义的住房租赁有关贷款不纳入集中度管理统计范围。

2021 年 6 月,国务院办公厅出台《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,明确保障性租赁住房基础制度和支持政策,并提出要进一步加强金融支持,包括完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计,在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

中国银行研究院研究员郑沈阳表示,在此基础上,各地加快建设保障性租赁住房相关机制,在项目认定、数据统计、监督管理、监测评价等方面取得良好进展,在此情况下《通知》已具备落地条件。

保障性租赁住房主要面向新市民、青年人等群体,与公租房、共有产

权住房共同构成我国的住房保障体系。在业内专家看来,《通知》也是“房住不炒”定位的体现。娄飞鹏认为,通过发展保障性租赁住房,让新市民、青年人以相对较低的租金解决住房问题,可以起到稳定市场预期、避免高房价对消费的挤出等作用。正因如此,积极参与保障性租赁住房建设,也是促进“房住不炒”定位落地的重要举措。保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理,可以进一步调动银行业合规支持保障性租赁住房的积极性,进一步推动保障性租赁住房发展,完善住房保障体系,实现人民住有所居,促进房地产市场平稳健康发展。

金融机构应用好政策红利

今年 1 月,住房和城乡建设部公布的数据显示,“十四五”期间将扩大保障性租赁住房供给,40 个重点城市初步计划新增 650 万套(间)。各地陆续发布的“十四五”时期有关规划显示,上海计划“十四五”时期新增保障性租赁住房 47 万套(间)以上,达到新增住房供应总量的 45% 左右;北京市计划新增保障性租赁住房套数占比不低于 40%;广州市计划建设保障性租赁住房 60 万套(间),占住房总量的 45.8%;深圳市计划建设筹集保障性租赁住房不少于 40 万套(间),占住房建设筹集总量的 45% 左右。

在《通知》落地后,业内专家认为,金融机构应用好政策红利,加快进入保障性租赁住房市场,加大对相关项目的支持力度。

“商业银行等金融机构在依法合规的前提下,加快进入住房租赁市场,探索住房租赁信贷新模式,既可促进住房租赁金融朝着规模化、专业化方向发展,也有利于房地产市场平稳健康发展的长效机制形成。”董希淼表示,金融机构要以此次新规为契机,优化房地产金融业务结构,加大对住房租赁市场的支持和服务力度。一是加强与地方政府沟通合作,支持开展保障性租赁住房开发建设,并在住房租赁平台交易撮合、信用评价等各个环节提供创新的金融产品和服务;二是可与房地产企业合作,通过签订租赁权转让协议的方式将待售房源变成长租房源,扩大住房租赁市场供给;三是开发额度和利率适中的租房贷款、租房分期等产品,为有需求的租客直接提供信贷支持。

《通知》对银行业来说也是机遇。郑沈阳认为,银行业要坚持“房住不炒”定位,将资金投向符合要求的保障性租赁住房领域,通过信贷、债券等市场化手段提供金融服务,创新租赁住房债券型投资信托基金产品(ABS)、房地产投资信托基金(REITs)等金融产品,强化数据统计和风险监测,促进金融服务依法合规、风险可控、商业可持续。

据《经济日报》

青岛财经日报有限责任公司 2021 年度新闻记者证核验公示

根据《新闻记者证管理办法》和山东省新闻出版局《关于开展 2021 年度新闻记者证核验工作的通知》等有关规定,我单位已对以下 59 名持证记者完成 2021 年度新闻记者证年度核验工作。现将通过核验的人员名单公示如下:

马洪峰 郭清鉴 李静 臧剑 李雯 赵震 辛小丽 殷宝刚 李冬明 李菁 张海杰 林红 姜伟丽 董承芳 蒋世龙 杨志坚 王月 李颀 聂昌昭 姜亚玲 王忠刚 初小燕 盛军 刘瑞东 黄伟 蔺琳 封满楼 王海山 张吉鹏 宋大伟 章立莎 刘栩 孙立梅 李旭超 刘璇 范镇 李澍 高向军 滕兆鹏 李贤洁 姜珊 王瑶 朱曦 荣晓敏 陈璐 尹为鉴 陈栋 隋森 马义义 郝宗耀 王泽佩 国瑾 姜喆 王墨然 李倚慰 曹鹏 李赛男 官芝薇 董乔志

山东省新闻出版局举报电话:0531-51775927
举报邮箱:sdxcxbwsc@163.com

青岛财经日报有限责任公司
2022 年 2 月 15 日