



2024 年政府工作报告中房地产相关内容点评

联合资信 工商评级三部 朱一汀 卢瑞

2024 年政府工作报告延续了 2023 年将有效防范房地产风险作为工作重点的基调，提出要标本兼治化解房地产风险，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，推动“三大工程”相关建设。在前期政策铺垫下，2024 年以来房企融资需求得到一定程度支持与满足，但仅限于项目层面。目前房地产市场景气度仍处于低位且房企面临“保交付”压力，融资支持政策的持续性与落地效果有待观察。为加快构建房地产发展新模式，未来有望形成“保障房+商品房”双轨运行机制，或将对刚需市场产生较大分流，商品房竞争格局也将发生转变。短期看，一线及核心二线城市需求端仍有进一步刺激空间，但改善居民收入预期才是关键所在。此外，PSL 的投放也将对目前持续低迷的房地产市场起到一定提振作用。



联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



2024 年政府工作报告（以下简称“报告”）延续了 2023 年将有效防范房地产风险作为工作重点的基调，提出要标本兼治化解房地产风险，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。考虑到当前房地产市场供求关系已发生重大变化，报告指出要完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，推动“三大工程”相关建设，以适应房地产发展新模式。

表 1 近三年政府工作报告房地产相关表述对比

领域	2022 年	2023 年	2024 年
房地产调控政策	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展	有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展	优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展
保障性住房	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	加强住房保障体系建设，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	完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求；加大保障性住房建设和供给
城中村及老旧小区改造	有序推进城市更新，开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区，支持加装电梯等设施，推进无障碍环境建设和公共设施适老化改造	加快推进老旧小区和危旧房改造	推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造；推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设

资料来源：联合评级整理

标本兼治化解房地产风险

点评：目前房地产行业风险以房企债务风险及项目交付风险为主。从 2023 年政府工作报告中表明房地产市场风险隐患较多，到 2024 年报告首次提出要标本兼治化解房地产风险，在过去这一年中房地产行业经历着底部运行状态，局部地区“保交付”压力大，部分房企的风险隐患仍为突出。为从根源化解房地产行业潜在风险，牢牢守住不发生系统性风险的底线，2023 年以来市场整体延续宽松的调控政策；在前期政策的铺垫下，各地加大政策松绑力度，对房地产企业融资支持政策和项目纾困资金的释放也在陆续落地和执行。

优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展

点评：在改善融资环境方面，早在 2022 年底“金融 16 条”等利好政策集中释放，2023 年以来多家民营房企通过借助中债增或其他金融机构担保的形式，恢复一定再融资渠道，但民营房企融资难的问题没有得到根本解决。此次报告中提出“对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持”，视为前期政策的延续，但相比 2023 年 10 月中央金融工作会议内容的“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”，报告增加了“给予支持”，即强调要将支持民营房企融资落到实处，有效改善民营房企融资困境。2024 年 1 月以来各地积极落实房地产融资协调机制，对符合救助条件的项目给予不同程度资金支持、增强项目流动性。根据公开资料，包括世茂集团（16 个项目入围，部分项目已落实融资并回款）、融创（超 90 个项目入围）、华夏幸福（36 个项目申报，拟申请融资金额约 87 亿元）、绿地集团（49 个项目入围，拟融资金额 185.60 亿元）、花样年（所有项目均已申报）、碧桂园（217 个项目入围且已有项目获得银行放款批复）、奥园（多地项目入围）及远洋集团（约 40 个项目入围，已落地 10 亿元融资支持）在内的多家民营及混合所有制房企融资需求得到一定程度支持与满足；然而，上述政策依旧秉持“救项目不救主体”的原则，对房企自身融资需求的支持有限。目前房地产市场景气度仍处于低位且房企面临“保交付”压力，融资支持政策的持续性与落地效果有待观察。

加快构建房地产发展新模式

①加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求

②稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造

点评：在 2022 年之前，政府工作报告中对房地产发展新模式使用了“探索”一词，随着 2023 年 7 月中央政治局会议定调“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化”以来，房地产行业发展已迈入新起点，需“加快”构建房地产发展新模式。

“加大保障性住房建设和供给”是《关于规划建设保障性住房的指导意见》中两大目标之一的延续，保障性住房的发展将是未来地产新模式的重要内容，有望形成房地产市场“保障房+商品房”双轨运行机制，或将对刚需市场产生较大分流，房地产市场去化压力或将进一步加剧，商品房竞争格局也将发生转变。在“完善商品房相关基础性制度”的要求下，过去采用的土地出让制度和商品房预售制度等或将加以修改和调整以适应未来发展新模式。在“满足居民刚性住房需求和多样化改善性住

房需求”方面，2024 年以来，四大一线城市实施多年的限购政策接连放松，信号意义明显；短期看，一线及核心二线城市需求端仍有进一步刺激空间，但长期看，改善居民收入预期才是关键所在。此外，随着 5000 亿元 PSL 的投放，“三大工程”建设将迎来更多资金支持，对目前持续低迷的房地产市场将起到一定提振作用。

联系人

投资人服务 010-8567 9696-8624 chenjialin@lhratings.com

免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合资信将保留追究其法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。

在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。