刚刚结束的中央经济工作会议指出，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。

本次会议对房地产行业风险化解和可持续发展作出重要部署，为做好2023年房地产市场相关工作指明了方向。房地产链条长、涉及面广，无论对居民生活和财产、宏观经济循环和产业链稳定、政府财政、金融市场的影响，都有重要的作用。当前和今后一个时期，要把促进房地产市场总体平稳健康发展放在更加突出的位置，使得房地产稳定在促进明年经济运行总体回升上发挥更加积极的作用。

中央经济工作会议强调，“有效防范化解重大经济金融风险”。而化解房地产业风险是有效防范化解重大经济金融风险的重中之重。去年下半年以来，我国房地产市场明显走弱，近几个月来出现加速下滑，成为影响经济运行中一个重大风险因素。房地产行业占GDP的比重为7%左右，加上建筑业则占到14%；土地出让收入和房地产相关税收占地方综合财力接近一半，占城镇居民家庭资产的六成，房地产贷款加上以房地产作押品的贷款，占全部贷款余额的39%，对于金融稳定具有重要影响，是外溢性较强、具有系统重要性的行业。前期的宏观调控已经化解了大涨的风险，现在加速下滑已成为主要矛盾，房地产行业亟需止跌。

未来，要给供给端提供更强有力的政策和资金支持。房地产行业资金链吃紧，甚至有企业出现资金链断裂的问题，自去年下半年以来表现相对明显。近一段时间，金融主管部门多次提及满足房地产行业合理融资需求并积极出台相关举措。“金融支持房地产16条”政策落地使得金融领域对房企的资金支持力度明显加大。信贷、债券、股权融资三箭齐发为房地产行业释放大量资金支持，将有力支撑行业重组并购，也将在有效防范化解优质头部房企风险、改善资产负债状况等方面起到积极作用。预计房地产金融支持政策将进一步发力，给行业提供足够流动性。

妨碍消费需求释放的限制性政策将进一步优化，以期更好挖掘住房消费潜力。改善购房者及各方对房地产市场的预期，对于房地产市场的良性循环有重要意义。当前，预期偏弱仍是房地产市场面临的难题。购房者担心买房后不能按时交房，因为目前已经有不少逾期交房的先例。因此，千方百计推进“保交楼”工作，不仅是确保购房老百姓的权益，更是让购房者对市场有良好预期的关键所在。房地产相关政策也要加大力度更好满足刚性和改善性需求，特别是过去为了抑制市场过热的一些限制性政策，可能已经不再适应当下的市场情况，就需要适当放松，取消相关限制，甚至变限制为鼓励。业内人士普遍认为，改善性需求占比在市场上日益增多，而这方面的政策还有调整优化的空间。住房消费需求的释放还包括结合落实生育政策和人才政策，解决好新老市民、青年人等住房问题；鼓励加大保障性租赁住房供给，发展长租房市场；合理增加消费信贷，支持住房改善等消费。刚性和改善性住房需求的金融支持力度也将加大。

房地产业向新发展模式平稳过渡需以中长期治本之策应对。促进房地产业健康发展归根结底需要改革完善房地产相关土地、财税、金融等基础性制度。租购并举将是新发展模式的重要方向。我国将多渠道增加市场化长租房和保障性租赁住房供给，这将产生不少新的市场发展机遇。同时，我国将推动房地产企业转型发展，摆脱多年来“高负债、高杠杆、高周转”模式，房地产行业将从“三高”模式进入市场规模相对小一些，但平稳发展的阶段。未来，房地产市场供求关系、人口变化、城镇化格局，包括城市群都市圈、城市更新、再城市化等方面的变化，都将对房地产市场产生深层次影响。因此，房地产相关政策也应结合未来发展趋势，以促进行业向新发展模式平稳过渡。

“房住不炒”定位应长期坚持。针对房地产行业供给端、需求端的相关政策旨在促进行业企稳回暖，保持总体稳定。应注意市场的发展不能偏离“房住不炒”定位，要以稳市场主体为重要抓手，以稳民生为落脚点。“房住不炒”不应也不会突破，是需要长期坚持的政策定位。

对于房地产行业的发展，我们既要看到眼前的困难，更应坚定信心。我国城镇化率仍有较大提升空间，刚性和改善性住房需求潜力很大。近期密集出台的政策措施将逐步见效，各项政策措施还将继续完善，从供给端、预期和需求端，以及促行业新模式转型等方面不断发力。只要认识到位，工作到位，持续抓好，房地产风险可以化解，市场可以实现平稳发展。（亢舒）