

作者：陈心洁  
邮箱：research@fecr.com.cn

## 政策频出规范住房租赁市场，一线城市楼市热度高 ——2020年11月房地产行业观察

### 摘要

**11月，30城商品房成交保持较高水平。**30城商品房成交面积环比上升7.64%，同比上升6.77%，其中一线城市热度较高。11月末，十大城市商品房库存总量环比小幅上升。百城新建住宅均价环比涨幅小幅收窄，环比上涨的城市个数比上月少2个。11月百强房企整体业绩同比增幅继续收窄，但仍超去年同期近两成。

**11月，土地市场继续降温。**供应土地环比大增八成，但成交土地环比减少三成。其中，一线城市成交土地量价齐涨，二、三线城市量跌价涨；三线城市溢价率升幅较大。

**房地产政策方面：**中央以保障性租赁住房为着力点，完善住房保障体系相关法规和政策；高层再次强调防范房地产金融风险，坚持房住不炒。地方政策则以住房租赁市场监管、房地产市场监督、人才政策为主。

**重点房企动态方面：**上坤地产在港交所敲钟上市；保利签约总投资额约300亿元的广州花都旧改项目。

展望未来，住房保障体系相关法规和政策会持续推出，住房租赁市场监管、房地产市场监督将不断加强。预计“十四五”时期房企融资环境依旧趋紧，房企应及时改变经营策略，提质增效，“城市更新”或许是一条不错的赛道。

### 相关研究报告：

- 1.《土地市场供求走低，“十四五”规划促住房消费——2020年10月房地产行业观察》，2020.11.16
- 2.《多地收紧调控稳房价，房企信用债频暴雷——2020年9月房地产行业观察》，2020.10.22
- 3.《房企信用风险事件频出，中央祭出“三道红线”——2020年8月房地产行业观察》，2020.09.16
- 4.《百强房企销售超预期，多地收紧房地产调控——2020年7月房地产行业观察》，2020.08.12
- 5.《30城商品房销售同比转正，土地市场供求均走高——2020年6月房地产行业观察》，2020.07.16

## 一、行业运行动态

### (一) 房地产市场

#### 1. 11月30城商品房成交面积继续保持较高水平，一线城市楼市维持高热度

根据 Wind 30 城数据，11 月样本城市商品房成交面积 1685.94 万平方米，环比上升 7.64%，同比上升 6.77%（图 1）。30 城商品房成交面积同比增速连续第 3 个月回落，但回落速度有所放缓；连续 6 个月同比为正，表明楼市成交与去年同期相比持续保持较高水平。

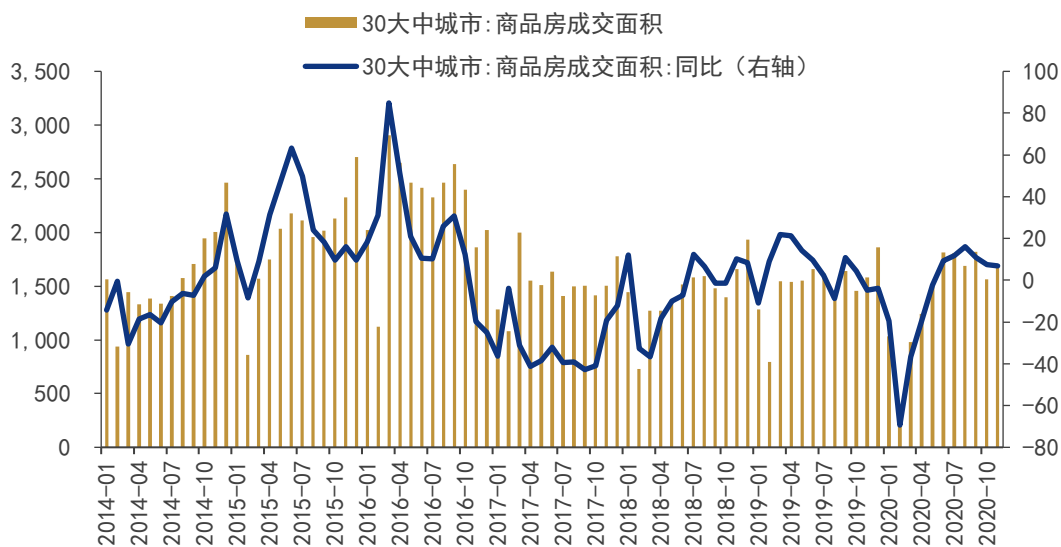


图 1: Wind 30 城商品房成交情况 (2014.01-2020.11, 单位: 万平方米, %)

注: Wind 30 城样本包括 4 个一线城市 (北京、上海、广州、深圳)、14 个二线城市 (天津、成都、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、大连、武汉、南昌、福州、长春、长沙、哈尔滨) 和 14 个三线城市 (无锡、东莞、佛山、惠州、包头、扬州、安庆、岳阳、韶关、南宁、江阴、昆明、石家庄、兰州)，其中杭州、南昌、武汉、哈尔滨、昆明、扬州、安庆、南宁、兰州、江阴、佛山 11 个城市为商品房数据，其它城市为商品住宅数据。30 城实际样本数为 32 个。

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

11 月，30 城中一线城市商品房成交面积 423.61 万平方米，环比上升 13.14%，同比上升 50.40%；二线城市商品房成交面积 740.29 万平方米，环比上升 6.02%，同比下降 4.57%；三线城市商品房成交面积 522.05 万平方米，环比上升 5.76%，同比基本持平（图 2）。从商品房成交面积同比来看，11 月 30 城中各线城市成交情况有所分化，一线城市同比增速（超五成）仍维持较高水平，二线城市同比降幅收窄，三线城市同比升幅收窄。从商品房成交面积环比来看，各线城市环比均上升，其中一线城市升幅较大。

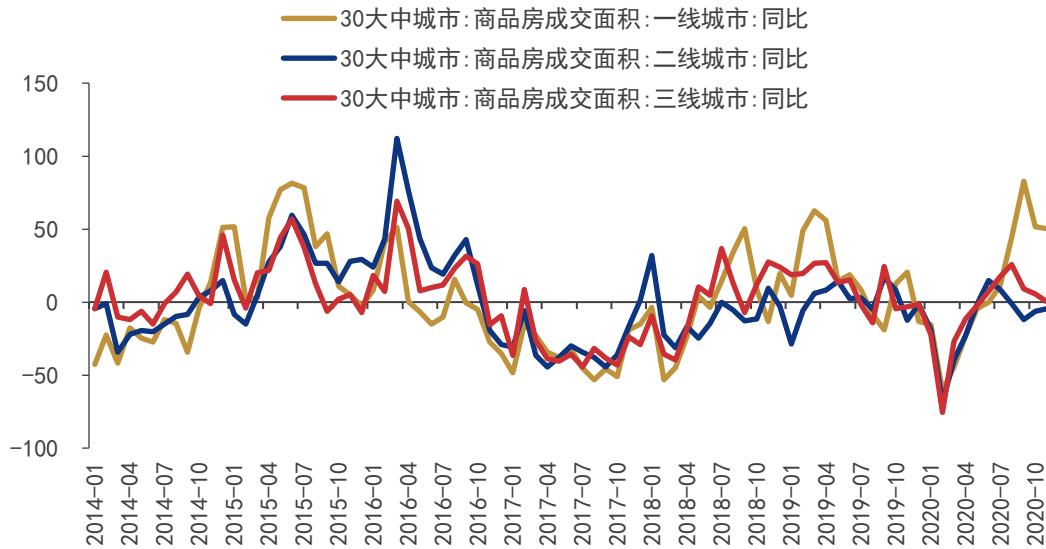


图 2: Wind 30 城中各线城市商品房成交情况 (2014.01-2020.11, 单位: %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

分城市来看, 11 月一线城市热度又有所抬头。从环比来看, 四个一线城市商品住宅成交面积除上海 (-8.09%) 外均上升, 其中北京 (58.04%) 升幅较大, 广州 (7.47%) 升幅较小; 从同比来看, 北京 (92.53%) 和深圳 (84.14%) 升幅仍维持在较高水平。其他二、三线城市中, 成交面积环比上升的个数较 10 月有所增加, 可能是受 10 月中秋国庆节假日影响。从环比来看, 江阴、成都升幅较大, 环比分别上升 60.61%、49.98%; 韶关降幅较大, 环比下降 40.57%。从同比来看, 厦门、福州升幅较大, 同比分别上升 235.03%、108.68%; 江阴降幅较大, 同比下降 63.96%。

## 2. 11 月末十大城市商品房库存总量环比小幅上升

根据 Wind 数据, 11 月末十大城市商品房可售面积 8566.45 万平方米, 环比上升 1.44%, 同比上升 11.22%。其中, 一线城市商品房可售面积 3073.07 万平方米, 环比上升 0.67%, 同比上升 9.71%; 二线城市商品房可售面积 5493.38 万平方米, 环比上升 1.87%, 同比上升 12.08% (图 3)。金九银十房企打折促销影响逐渐消退, 二线城市商品房可售面积同比增速小幅上升。

分城市来看, 11 月末十大城市库存环比大多上升, 其中深圳、苏州升幅较大, 环比分别上升 8.66%、7.30%; 上海降幅较大, 环比下降 5.35%。11 月末十大城市库存除上海 (-11.23%) 和深圳 (-1.37%) 外同比均升, 其中苏州和杭州升幅较大, 同比分别上升 42.98% 和 34.44%。

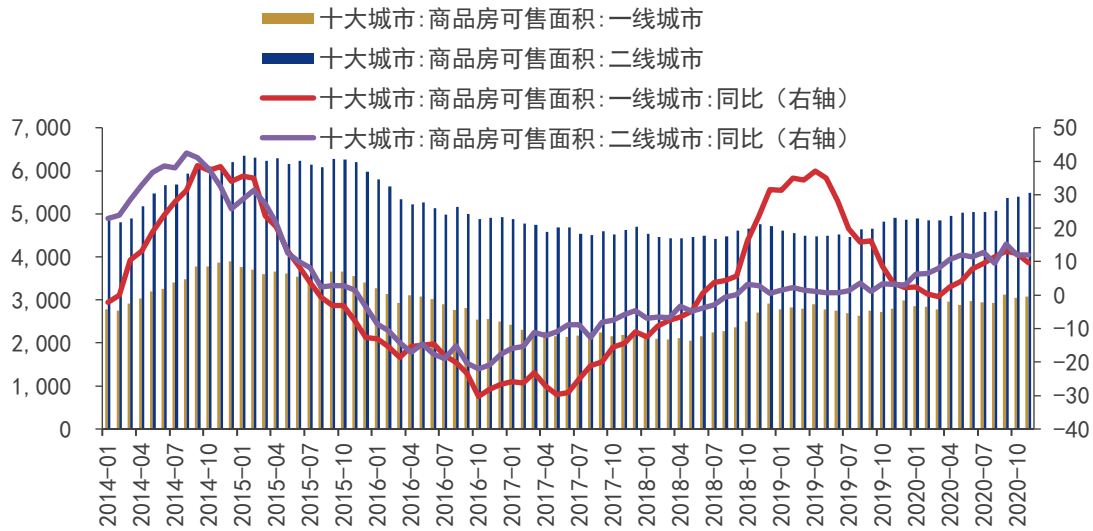


图3: Wind 十大城市中各线城市商品房库存情况 (2014.01-2020.11, 单位: 万平方米, %)

注: 十大城市包括北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、南昌、厦门 (其中杭州、南昌为商品房数据, 其它城市为商品住宅数据)。

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

### 3. 11月百城新建住宅均价环比涨幅小幅收窄

根据中国房地产指数系统调查数据, 11月百城新建住宅均价 15755 元/平方米, 环比上升 0.32% (涨幅较上月收窄 0.08 个百分点), 同比上升 3.63% (涨幅较上月扩大 0.11 个百分点) (图4)。其中, 一线城市环比上升 0.37%, 同比上升 4.05%; 二线城市环比上升 0.31%, 同比上升 3.92%; 三线城市环比上升 0.26%, 同比上升 2.56%。从涨跌城市个数来看, 71 个城市环比上涨, 28 个城市环比下跌, 1 个城市与上月持平, 环比上涨的城市个数比上月少 2 个, 11 月新建住宅房价降温程度继续趋弱。

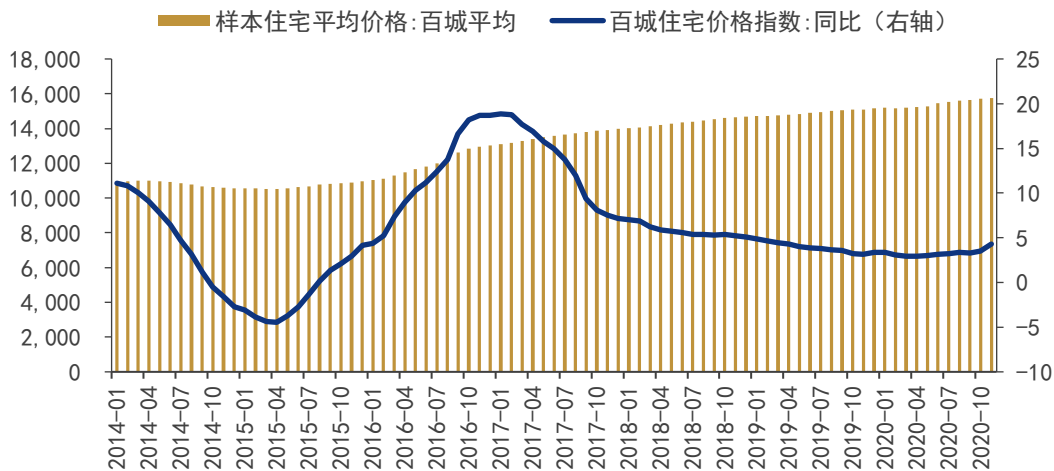


图4: 百城新建住宅平均价格与同比增速 (2014.01-2020.11, 单位: 元/平方米, %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

分城市看，一线城市新建住宅均价环比以上涨为主，环比从大到小依次是北京（0.51%）、上海（0.35%）、广州（0.23%）、深圳（-0.31%），其中深圳已连续3个月下跌；其他城市中，只有东莞环比涨幅超过1%，聊城环比跌幅较大，环比下降0.64%。

从十大城市（北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、杭州、南京、成都、重庆）新建住宅均价同比来看，除天津（-0.84%）和深圳（-0.01%）外同比均升，其中成都（8.96%）、杭州（8.47%）和上海（6.62%）同比涨幅较高，均在5%-10%之间。

#### 4.11月百强房企整体业绩同比增幅近两成

根据克而瑞研究中心数据，2020年11月，TOP100房企权益口径销售额合计9950.1亿元，环比上升5.0%，同比上升18.9%，同比增幅较上月收窄3.7个百分点。1-11月，TOP100房企权益口径销售额累计同比上升8.8%，增幅较1-10月扩大1.3个百分点。

2020年1-11月克而瑞房企销售额排行榜（权益口径）TOP10依次为中国恒大、碧桂园、万科地产、融创中国、保利发展、中海地产、绿地控股、世茂集团、龙湖集团和招商蛇口，与1-10月TOP10榜单一致。

截至11月末，已有近8成房企累计业绩超过去年同期，并且有超6成房企的全年业绩目标完成率达到了90%以上。其中，九龙仓、佳兆业、滨江集团、越秀地产、中国恒大、时代中国、中国金茂7家房企已提前完成全年业绩目标，表现突出。

## （二）土地市场

### 1.11月百城土地环比供应大幅提高，成交跌超三成

11月，Wind 100城合计供应土地1905宗，供应土地规划建筑面积共19130.42万平方米，供应土地规划建筑面积环比增加81.79%，同比减少21.50%（图5）。其中，住宅类用地（包括住宅用地和商住综合用地）供应土地768宗，供应土地规划建筑面积共9584.12万平方米，供应土地规划建筑面积环比增加99.55%，同比减少14.90%。11月，各线城市供应土地规划建筑面积同、环比涨跌不一。其中，二、三线城市环比涨幅较大，环比分别上升130.43%、65.69%，而一线城市环比下降3.68%；从同比来看，一、三线城市降幅较大，同比分别下降28.57%、35.76%，而二线城市同比上升5.48%。据调查，每年11月全国都会推出大批土地，原因可能是各城市为完成全年土地供应计划，从而加快土地供应。今年11月土地供应量为近2年来次高，仅低于去年11月数值。

11月，Wind 100城合计成交土地902宗，成交土地规划建筑面积共7895.52万平方米，成交土地规划建筑面积环比减少30.35%，同比减少22.17%（图5）。其中，住宅类用地成交土地294宗，成交土地规划建筑面积共3653.22万平方米，成交土地规划建筑面积环比减少32.91%，同比减少33.92%。11月，除一线城市环比上升近两成外，各线城市成交土地规划建筑面积同、环比均减少，其中二线城市环比减少近四成，三线城市同、环比均减少近三成。

“三道红线”房企融资新规发布后，房企整体投资力度持续下降。尽管11月土地供应大幅提高，但成交依然低迷，成交土地规划建筑面积降至今年3月以来最低，预计未来一段时间内土地市场都难见起色。

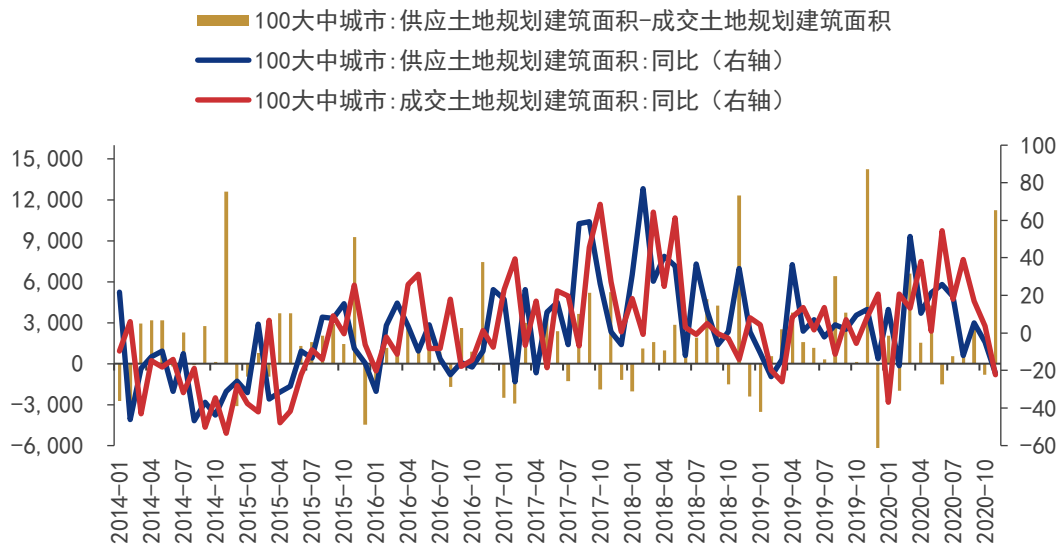


图5: Wind百城土地供应与成交情况 (2014.01-2020.11, 单位: 万平方米, %)

注: 规划建筑面积=占地面积\*容积率。在本月发布的出让公告中的土地, 视为本月供应土地。

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理

## 2. 11月百城成交土地量跌价涨, 三线城市溢价率升幅较大

11月, Wind 100城成交土地楼面均价 3667 元/平方米, 环比上升 37.24%, 同比上升 14.17%。其中一线城市成交土地楼面均价 9090 元/平方米, 环比上升 54.02%, 同比上升 30.45%; 二线城市成交土地楼面均价 3804 元/平方米, 环比上升 26.55%, 同比下降 9.69%; 三线城市成交土地楼面均价 2435 元/平方米, 环比上升 20.01%, 同比上升 20.01%。结合百城成交土地规划建筑面积环比情况来看, 一线城市成交土地量价齐涨, 二、三线城市量跌价涨。

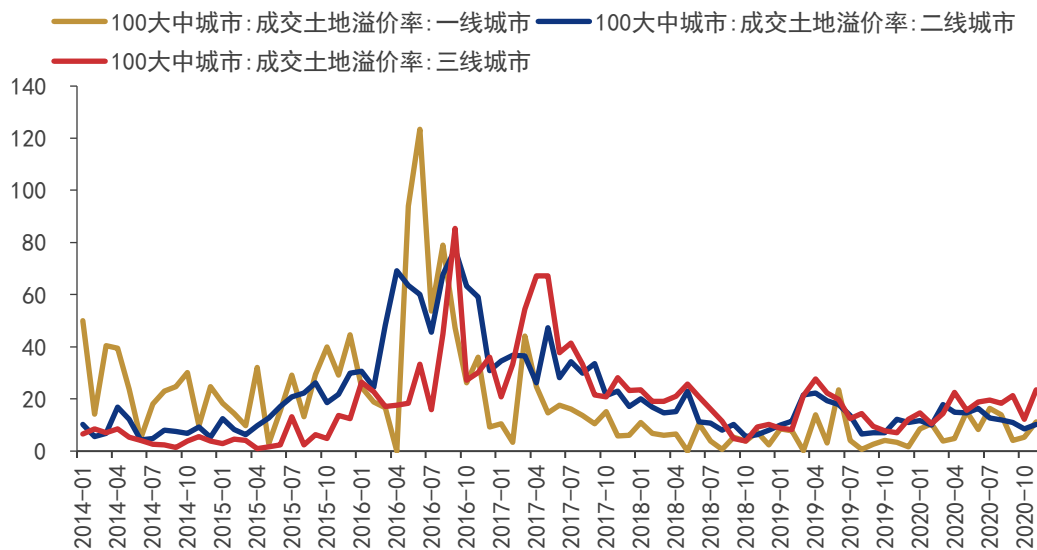


图6: Wind百城土地溢价率情况 (2014.01-2020.11, 单位: %)

资料来源: Wind 资讯, 远东资信整理



11月，Wind 100城成交土地平均溢价率15.18%，较上月上升5.59个百分点，较去年同期上升6.94个百分点。其中一线城市溢价率11.20%，较上月上升5.83个百分点，较去年同期上升7.88个百分点；二线城市溢价率10.19%，较上月上升1.75个百分点，较去年同期下降2.07个百分点；三线城市溢价率23.56%，较上月大幅上升11.24个百分点，较去年同期大幅上升16.61个百分点（图6）。从土地溢价率变化情况来看，各线城市全都有不同程度地上升，其中三线城市溢价率达到今年以来最高值。

虽然当前土地市场表现十分冷淡，但各地供应大幅增加，其中不乏优质地块。成交土地楼面均价和平均溢价率的上升，反映出开发商在整体融资环境不佳的情况下对优质地块仍青睐有加，并且市场上仍有很多实力强劲的房企。

## 二、行业政策动态

### （一）中央政策动态

#### 1. 以保障性租赁住房为着力点，完善住房保障体系相关法规和政策

近年来，长租公寓陆续“爆雷”超过百家，各地纷纷出台政策规范住房租赁市场。近期，业内排名全国第二的蛋壳公寓因拖欠房东房租与租客退款，陷入讨债风波，其中涉及的“租金贷”引发各方热议。

9月7日，住建部发布的《住房租赁条例（征求意见稿）》向社会公开征求意见。为防范长租平台“爆雷”风险，意见稿规定，住房租赁企业存在“长收短付”“高进低出”等高风险经营行为的，房产管理等部门应当将其列入经营异常名录，加强对租金、押金使用等经营情况的监管；直辖市、设区的市级人民政府可以建立住房租赁资金监管制度，将租金、押金等纳入监管。意见稿还提出，住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。

12月3日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在住建部召开座谈会时特别强调，要以保障性租赁住房为着力点，完善基础性制度和扶持政策，加强住房保障体系建设；要处理好基本保障和非基本保障的关系，尽力而为、量力而行，着力解决困难群体和新市民住房问题；要处理好政府和市场的关系，既强化政府保障作用，也要积极运用市场化手段；要处理好中央和地方的关系，坚持不搞“一刀切”，鼓励和指导城市政府因地制宜，完善住房保障方式，落实好城市主体责任。

上个月，“十四五”规划建议也提出要完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。2016年以来，政府的调控思路逐渐向保障性住房和租赁住房倾斜，多渠道增加租赁住房有效供应，集中力量开展住房租赁市场专项整治。但目前政策仍存在不少漏洞，导致多家长租公寓经营企业负面事件频出，严重损害了年轻租房群体的利益。希望未来住房保障体系相关法规和政策不断完善，将住房租赁市场相关风险降到最低。

#### 2. 中央高层再次强调防范房地产金融风险，坚持房住不炒

近日，中国人民银行党委书记、银保监会主席郭树清近日在《<中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议>辅导读本》发表文章《完善现代金融监管体系》。郭树清在文章中强调，坚决抑制房地产泡沫。他指出，目前我国房地产相关贷款占银行业贷款的39%，还有大量债券、股本、信托等资金进入房地产行业，可以说房地产是现阶段我国金融风险方面最大的“灰犀牛”。事实上，这不是郭树清第一次这么

说，今年8月，他在《求是》杂志发表文章时就指出，房地产泡沫是威胁金融安全的最大“灰犀牛”。由于房地产价值太大，房地产金融属性太强，房地产自身渗透进入的金融资金太多，在大家没有意识到的情况下，其实风险正在逐渐积聚，用“灰犀牛”形容再合适不过。如果现在不采取措施积极应对，等到灰犀牛走近时为时已晚，“三道红线”的出台正是意识到了这一点。

11月25日，国务院副总理刘鹤在《人民日报》撰文指出，**房地产业影响投资和消费，事关民生和发展**；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持租购并举、因城施策，完善长租房政策，促进房地产市场平稳健康发展。这是中央高层首次对房地产业进行定性，刘鹤认为其既影响投资和消费，也影响民生和发展，因此必须坚定地坚持“房住不炒”，相信这也会成为“十四五”阶段房地产政策的总体指导方针。此外，央行最新发布的《2020年第三季度中国货币政策执行报告》下一阶段政策思路中继续强调“房住不炒”；住建部部长王蒙徽在《<中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议>辅导读本》中发表的解读文章《实施城市更新行动》中的“完善住房制度”部分也强调“房住不炒”。

正是由于房地产业事关民生和发展，又与经济社会息息相关，房地产业能否健康稳健发展将直接关系到中国经济能否实现高质量发展。近期，高层罕见频繁发声，反映出中央对房地产调控的决心。在政策调控下，预计未来房地产发展速度将逐渐趋于平缓，最终实现与金融、实体经济协调发展。

## （二）地方政策动态

11月的地方政策以住房租赁市场监管、房地产市场监管、人才政策为主。与前几个月相比，房地产调控政策大幅减少，仅台州发布一条政策涉及限售。临近年底，各地积极开展“抢人大战”，出台人才政策的地区有福建福州新区、常州、保定、苏州、丽水、烟台、珠海等。

### 1. 多地出台政策规范住房租赁市场

近年来，随着长租公寓平台频频“爆雷”，“长收短付”“高进低出”等住房租赁市场乱象已经引起政府部门高度重视和社会密切关注。“长收短付”是指收取租客租金周期长于给付房东租金周期，“高进低出”是指给付房东的租金高于收取租客的租金。一些住房租赁企业通过这种方式把租房做成了金融生意，一旦资金链出现断裂，企业“跑路”将会同时损害房东和租户的合法权益。近日，**西安、重庆、深圳、武汉**相继出台政策规范住房租赁企业经营行为，主要包括加强备案管理、要求住房租赁企业开立资金监管账户、不得诱导承租人使用住房租金消费贷款等方面。

西安发布的《西安市住房租赁试点工作实施方案》提出完善住房租赁机制体制、增加租赁住房市场供应、培育规模化规范化市场供应主体、搭建住房租赁服务平台、稳定住房租金水平、加强住房租赁市场监管和大力促进住房租赁合同网签备案等7个方面的目标。其中特别强调，住房租赁企业应在监管合作银行开立西安市唯一的企业住房租赁交易资金监管专用账户，分账核算专款专用，避免恶意克扣押金、随意挪用租金等违法行为，保障租赁双方的资金安全，维护当事人合法权益。

深圳发布的《关于切实规范住房租赁企业经营行为的紧急通知》规定：住房租赁企业不得通过“高进低出”“长收短付”等方式，哄抬租赁价格、加大企业资金断裂风险、侵害房屋权利人和承租人的合法权益；住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金消费贷款，不得将住房租金消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同。此外，根据行业监管需要，行业主管部门将发布相关行业风险提示。



此外，在西安发布的《西安市住房租赁试点工作实施方案》和厦门发布的《厦门市住房发展规划（2021-2025年）（征求意见稿）》中都提到，住房租金价格年度涨幅不高于城镇居民人均可支配收入增长幅度。

以上政策的出台能够遏制“高收低出”和“长收短付”经营模式，降低住房租赁企业的“爆雷”“跑路”风险，从而保障房东和租客的合法权益，维护社会稳定。同时，“租金贷”模式也让人们意识到金融乱创新的弊端，以及金融监管的必要性。

## 2. 多地密集出台房地产市场监管相关政策

11月，针对房屋买卖过程中的各种乱象，浙江、丽水、海口、清远、江西、成都、上海、淮安等地密集出台房地产市场监管相关政策。这些政策涉及规范商品房委托销售行为、加强预售管理、规范申请购房资格、规范商品房销售信息公示及售前告知行为、完善商品房公证摇号排序选房有关规定、规范存量房源核验及信息发布等。政策较多，下面简要列举一二。

浙江省住建厅发布的《关于进一步规范商品房委托销售行为的通知》规定，房地产承销机构对外销售的商品房价格，应当与申报的“一房一价”一致，不得以任何形式拆分购房款，不得使用虚假或不规范的价格标识、标价方式误导消费者，不得出现预售商品房“售后包租”等商业宣传，不得捏造或者散布不实信息恶意炒作，不得变相捂盘惜售扰乱市场秩序。

海口市房屋交易管理与产权管理中心发布的《关于规范申请购房资格的通知》规定，不具备购房资格的购房人，房地产开发企业、存量房（二手房）出卖人不得收取意向购房人（未申请购房资格）的任何费用。若开发企业或卖房人收取意向购房人的任何费用，视为违规交易。

丽水、清远、江西等地对商品房预售加强管理，政策涉及加强分期预售管理、加强预售资金监管、未取得预售许可证前不得收取任何形式的款项等内容。

房地产市场监管是政府加强房地产市场宏观调控的重要手段，对维护房地产市场平稳健康发展具有重要意义。只有持续不断地对房地产市场加强监管，房地产长效机制才能不断完善并发挥积极作用。

## 三、重点公司动态

### （一）上坤地产在港交所敲钟上市

11月17日，上坤地产集团有限公司（以下简称“上坤地产”）正式在港交所挂牌上市，上市首日开盘价2.28港元。继金辉控股后，上坤地产是“三道红线”融资新规发布后第二家完成IPO的房企。公开资料显示，上坤地产成立于2010年，主要从事物业开发与销售业务，2014年开始涉足住宅开发领域。公司从上海起家，扎根于长三角地区，2018年已成功布局上海、江苏、浙江、安徽、广东、河南、湖北七大核心区域。截至2020年7月末，上坤地产在全国8个省14个城市建立业务，拥有49个处于不同开发阶段项目的物业（包含联合开发的开发项目），总占地面积约180万平方米，总土地储备约413万平方米。

上坤地产近三年一直保持着较快的发展速度，上市材料显示，公司2019年和2017年分别实现营业收入75.35亿元和12.01亿元，三年复合增长率达150.5%；今年前4个月，上坤地产营业收入已达到去年同期水平，实现毛利5.93亿元，较去年同期增长3.4%。今年3月，上坤地产获得“2020中国房地产500强测评成果”百强榜的第79位，

并斩获“2020中国房地产开发企业经营绩效10强”称号。克而瑞统计数据显示，2019年上坤地产全口径销售额和权益销售额位列全国房企销售额排行榜90位左右。对于成立仅10年的房企来说，上坤地产无论是综合实力还是销售规模都成绩斐然。

目前，上坤地产未触及“三道红线”中的任何一条，流动性充足，信用资质良好。在优化财务结构和负债结构的同时，上坤地产搭建“储-建-供-销-存-回-融-结”一体化经营模式，以现金流为准绳，资金使用效率不断提高。上市后，公司融资渠道将进一步拓宽，信用风险有望进一步降低。

## （二）保利签约总投资额约300亿元的广州花都旧改项目

11月27日，广州花都三东村（含罗仙八队）全面改造项目正式与保利签署合作协议。三东村位于广州市花都区中部，区位优势，毗邻花都中轴CBD和融创文旅城，距离新白云机场仅5公里，距广州北站4.5公里，未来将成为十八号线、广佛环线、穗莞深城际线枢纽。招标文件显示，该项目总用地面积约199公顷，将采用全面改造模式，改造范围内集体建设用地转为国有用地，改造成本约150亿元，预计总投资额约300亿元，为广州旧改招标史上投资额最大的项目。

据保利透露，全面改造项目将依托空港经济创新产业带、机场高铁双轮驱动、中轴商务辐射、区域条件发展优势产业等，把三东村打造成重点功能区交接带，重点发展空港创新服务、金融服务和创业孵化产业，并吸引航空科技人才和临空商务人才驻留。

保利作为中国头部房企，在城市更新项目上创造多项记录，已成为广东旧改标杆。保利表示，在城镇化进程中，保利不单单是一个旧改开发商，也充分考虑城市改造的生态功能全面性，依靠自身品牌实力，打造新城市生态圈，体现保利作为央企的社会责任感以及历史使命感。

11月初发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动，随后住建部部长王蒙徽撰写解读文章《实施城市更新行动》，指出实施城市更新行动的丰富内涵和重要意义。在“房住不炒”和“双循环新发展格局”的大背景下，城市更新或将成为房企寻找增长点的新赛道。

## 四、未来展望

11月，房地产市场依然保持较高热度，土地市场则表现较为冷淡。针对近期长租公寓平台“爆雷”事件，中央和地方都出台相应政策规范住房租赁市场，严令禁止“长收短付”“高进低出”“违规使用租金贷”等行为。地方政策方面，调控政策显著减少，部分城市房价上涨的势头已得到遏制。

郭树清主席再次撰文强调，房地产是现阶段我国金融风险方面最大的“灰犀牛”；韩正副总理也在住建部座谈会上再次强调，要时刻绷紧房地产市场调控这根弦。展望未来，住房保障体系相关法规和政策会持续推出，住房租赁市场监管、房地产市场监管将不断加强。央行行长易纲曾发文指出，要强化房地产金融审慎管理，预计“十四五”时期房企融资环境依旧趋紧。当前，房企应及时改变经营策略，通过精准投资、优化产品、提升管理等方式提质增效，“城市更新”或许是一条不错的赛道。

### 【作者简介】

陈心洁，中国科学院管理科学与工程博士，研究部研究员。

### 【关于远东】

远东资信评估有限公司（简称“远东资信”）成立于1988年2月15日，是中国第一家社会化专业资信评估公司。作为中国评级行业的开创者和拓荒人，曾多次参与中国人民银行、证监会和发改委等部门的监管文件起草工作，开辟了信用评级领域多个第一和多项创新业务。

站在新的历史起点上，远东资信充分发挥深耕行业30余年的丰富经验，以准确揭示信用风险、发挥评级对金融市场的预警功能为己任，秉承“独立、客观、公正”的评级原则和“创新、专业、责任”的核心价值观，着力打造国内一流、国际知名的信用服务平台。



### 远东资信评估有限公司

网址：[www.sfecr.com](http://www.sfecr.com)

#### 北京总部

地址：北京市东城区东直门南大街11号中汇广场B座11层  
电话：010-57277666

#### 上海总部

地址：上海市杨浦区大连路990号海上海新城9层  
电话：021-61428088 021-61428115

### 【免责声明】

本报告由远东资信提供。报告引用的相关资料均为已公开信息，远东资信进行了合理审慎的核查，但不应视为远东资信对引用资料的真实性及完整性提供了保证。

远东资信对报告内容保持客观中立态度。报告中的任何表述，均应严格从经济学意义上理解，并不含有任何道德偏见、政治偏见或其他偏见，远东资信对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任。报告内容仅供读者参考，但并不构成投资建议。

本报告版权归远东资信所有，未经许可，任何机构或个人不得以任何形式进行修改、复制、销售和发表。如需转载或引用，需注明出处，且不得篡改或歪曲。

我司对于本声明条款具有修改和最终解释权。