

承前启后，价值引领

2020年，“疫情”经济环境下，房地产市场购买力的韧性、市场成交动能对城市经济、财政的支撑作用，相较过往有更多体现。

2021年，国内经济与实体产业仍然面临诸多挑战，而作为十四五规划开端，须为迈向“高质量发展阶段”完成扎实的起跑第一棒。

“承前”：保持战略定力、不搞急转弯。坚持“底线思维”，稳定基本盘。

“启后”：讲求“时度效”、“精准”发力。把握实施重点领域经济转型机会。

各项政策的调控及发展思维无不体现“承前启后”的战略意图，维稳措施如是，经济转型措施如是，房地产调控亦如是。

承前启后

对于房地产行业而言，2021年市场所处的宏观环境，以及由此衍生的市场购买力环境，相较2020年是一种“承前”。在此前提下，“促进市场平稳健康发展”仍是首要目标，“因地制宜”的政策方向并未改变。2021年的“启后”，将更多体现为（1）对“杠杆”的控制以及（2）“需求侧改革”。

“控杠杆”将更大程度制约“投资、投机性”购房行为，为局部高涨的置业情绪降温、平衡供求关系，提高市场稳定性。房地产资金回笼需求加大之下，规模房企推货仍将保持高位，全国市场成交有望保持与近年相当。但不同地区之间的市场将加剧分化；“需求不足”区域，其风险或会在房企“资金周转要求提高”情况下进一步显现。

“需求侧改革”指向稳定城市居住需求，尤其是对城市产业起关键作用的“人才需求”。“大城市住房突出问题”被管理层高度重视（“中央经济工作会议”提及），优势城市住房“补库存”更多需要由供给方式入手、逐步化解。“租售同权”以及“土地向租赁住房倾斜”是主要政策方向，资源进一步向租赁方向倾斜情况下，“可售”的资源价值具备支撑。

价值引领

“疫情经济”下，房地产对稳定“社会经济/投资/财政”的价值得到更多重视，2020年土地及商品住宅市场超额修复。从市场发展格局看，资金往“优势城市”、“优质区域”（即价值高地）集中的趋势更加明显，全国多个重点城市年内一、二、三级市场成交金额创出新高。

2021年受“三条红线”调控影响,或导致后续市场增量减少,周转降低,城市发展价值成为市场的一个“稳定器”。在重大经济维稳(降准降息等“非常规操作”)得以暂时“喘息”的情况下,国内多个优势城市住宅库存过快消耗的局面需要“及时缓解”,与此同时,积聚于房地产市场的各路社会资金亦需要“重新疏导”。对于“城市操盘手”(指各级地方政府)而言,只有“稳定成长”的城市资产价值,才更有助于推动城市规划、财政与经济稳健前行。

从市场发展趋势看,“土地”与“住房”资源价值仍将稳固发展。2021年“房地产资产价值”对城市发展将发挥更多积极作用,包括吸纳“人才安居”、推动“产业发展/转型”等各方面。

从行业发展趋势看,政策对城市每寸土地的产出要求增加,与之对应,行业对每个项目的运营能效亦须持续提高。

战略与运营建议：3个注意

注意【资金回笼及财务安全】：2021年对于经济全局是“稳杠杆”，而对于房地产部分企业（尤其是“三道红线”越线企业）是“去杠杆”，行业资金周转压力增加，但土地成本支出仍然“刚性”，这对行业利润率带来更大挑战；部分区域的政策调控压力加剧将进一步限制行业资金回笼，市场竞争更加激烈，营销成本仍将维持高位。

注意【腾挪“空间”】：未来市场发展格局仍然分化，不同地区由于“城市发展价值”的高低差异，市场周转差异将更加明显，缺乏基本面支撑的地区面临更大风险。由于政策持续向“租赁住房”、“经营性房地产”等领域倾斜，优势城市地方政策红利对“城市更新”、“三旧改造”的引导加快，传统房地产开发投资模式面临更大挑战。对于与企业自身能力发展（现状及规划）适配度低的领域或区域，要多想办法进行资源与资金置换。

注意【培养多元发展能力】：我们仍然强调，房地产业利用传统模式复合新兴产业发展，及由之衍生的多种经营模式（包括商用物业运营、住房租赁运营、“产业+地产”混合经营等），将是未来之始。无论自愿或被迫，行业均将往“更高效”、“更多元”、“更开阔”的方向发展。对于企业而言，必须做好相关能力的积蓄与准备。