

2022年楼市五问——

房地产行业会迎来转折吗？

2021年的房地产市场可谓跌宕起伏。2022年已经到来，房地产行业将何去何从？房企债务到期和资金链压力是否可控？信贷环境是紧是松？销售规模是否回落？

问题一：

房企债务到期和资金链压力是否可控？

2021年，房企大力度去杠杆，叠加房地产市场成交低迷，融资渠道受阻，房企面临资金压力。中指研究院数据显示，2021年1-10月，房企信用债发行总额4801.7亿元，同比下降13.3%；10月仅融资130亿元，同比下降55.2%。海外债共融资2624.1亿元，同比大幅下滑35%。

“2021年下半年以来，多家房企违约，房企境外评级屡遭下调，市场波动，增加了境外发债融资难度，而2022年上半年为偿债高峰，境外债券再融资压力很大。房企还须做好过‘紧日子’的打算。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示。

从到期债务规模来看，中指院数据显示，2022年房企境外债券到期规模为3560.2亿元。分季度看，第一、二季度合计到期余额较高，分别为983.3亿元和983.9亿元，第三、四季度到期余额逐渐下降，分别为852.6亿元和740.4亿元。

谈到房企资金链风险，中国首席经济学家论坛研究院院长盛松成认为，目前的风险暴露反映的是政策实施的强度、节奏以

及政策叠加的影响，房地产市场调控的基调和方向是正确的，有关方面也已及时作出调整，合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展整体态势不会改变，房企资金链的风险是可控的，不会引发进一步的连锁反应。

问题二：

房地产信贷环境是否迎来逆转？

2021年10月以来，相关部门接连释放满足房地产合理融资需求的信号，如银行信贷加速发放、支持境内外债券发行、ABS发行松绑等等。11月19日晚间，人民银行发布《2021年第三季度中国货币政策执行报告》，再度提及“维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益”。

中信证券研报认为，进入2022年，房地产金融政策进一步收紧概率不大。主要有三方面原因：若短期内政策用力过猛，致使房地产企业风险加快暴露，可能造成金融市场震荡，影响民生稳定，因此有必要通过适度的政策引导，帮助部分企业平稳度过发展较为困难的阶段；银行房地产贷款供给仍存空间，大多数银行的房地产贷款占比、个人住房贷款占比已压降至监管要求的范围之内，存在一定的灵活调节空间；虽然已经不再把房地产市场作为短期刺激手段，但也要避免矫枉过正，房地产行业作为重要支柱产业，在促使经济稳健运行方面仍将发挥一定的作用。



问题三：

销售规模是否延续回落态势？

“2022年房地产市场的销售前景恐怕不容乐观。”华泰证券地产首席分析师陈慎称，在房地产贷款集中度管理政策下，按揭贷款收缩对市场信心的影响至少将持续至2022年上半年。同时，由于2021年下半年土地市场降温，2022年上半年的供给也将收缩，因此成交量预计将在低位运行。基数效应下，预计2022年销售额大概率会呈现前低后高的走势。

中指院也认为，2022年，新开工的缩量将一定程度上拖累市场成交规模。同时，货币供应量增加、信贷环境改善将对市场提供一定支撑，但预计难改市场下行态势。“另外，考虑到2021年上半年基数较高，2022年上半年商品房成交规模同比增速或探底。”中指院相关人士称。

问题四：

房地产开发投资增速会否回升？

2021年以来，房地产开发投资增速呈现倒V型走势，截至10月末，累计同比增速为7.2%，连续8个月走低，且9月单月投资同比增速已转负。

华西证券宏观首席分析师孙付称，房企融资的收紧和房地产销售的下滑影响房地产企业的拿地意愿，一方面抑制了土地成交，造成土地购置费增速回落；另一方面，房屋新开工面积的下滑将导致未来一段时间房屋施工面积增速的回落，影响建筑安装工程及设备工器具购置支出。孙付预计，本轮土地购置费增速将在今年2月达到低点，同比增速降至-17%左右。建筑安装工程及设备工器具购置投资增速则预计将在今年6月份触底，同比增速将回落至-10%左右。通过对土地购置费以及建筑安装工程及设备工器具投资增速的判断估算，预计2022年全年房地产开发投资增速

在-2.4%。

各研究机构对2022年房地产投资增速的测算不尽相同，但多数认为，在预售资金监管趋严、标准融资渠道难有显著放松，以及债务到期压力仍较大的背景下，未来土地购置意愿趋弱的可能性更大，因此2022年房地产投资增速仍将进一步下行。

问题五：

土地市场将有何表现？

2022年，在房地产投资增速继续回落的预判下，研究机构认为，土地市场也将进一步回归理性。

国泰君安证券发布的研报认为，当前房地产企业一致性减少拿地，优质房企倾向于更多寻求并购机会，在公开招拍挂途径拿地的占比或将减少。

此外，从供应端来看，中指院分析，2022年，土地“两集中”模式大概率会延续，重点城市仍会保供应，土拍规则有望进一步优化完善，确保土地市场更加平稳运行。

对于房地产企业而言，刘水建议，2022年应继续开源节流。一方面，加大营销、紧抓回款。必要时也要有“壮士断腕”的勇气，通过出售项目或寻求股权合作等方式来稳定资金链、盘活现金流。另一方面，在投资上，应量入为出、审慎拿地。同时，应加快转向精细化管理，精细化运营，“节衣缩食”过紧日子，改掉“黄金时代”开支大手大脚的习惯。

据新华社

感染了奥密克戎的孩子们还好吗？

“红区”儿科专家称“好像一夜间长大了”

隆冬时节，一场新冠病毒疫情“阻击战”在天津打响。1月8日，天津市通报两名人员新冠病毒核酸结果呈阳性。随后的时间里，感染者数量进一步扩大。截至目前，本轮疫情共报告本土确诊病例126例，无症状感染者22例。

与以往疫情不同的是，这不仅是国内首次出现较大规模奥密克戎感染，而且其中有相当一部分感染者为儿童，牵动着全社会的神经。

建于抗击“非典”时期，有“天津小汤山”之称的海河医院正在与奥密克戎正面交锋。作为天津市收治新冠肺炎患者的定点医院，目前50多名孩子正在这里接受治疗，最小的只有5岁。

孩子们现在怎么样？救治效果如何？记者独家对话“红区”（疫情严重的地区）救治专家，回应社会关切。

“孩子们好像一夜间长大了”

天津市医科大学总医院儿科副主任医师张颖1月8日接到通知后即赶赴海河医院，投入了

这场突如其来的战斗。

“天津此前未收治过奥密克戎病毒儿童感染者，何况此次人数较多。”张颖表示，“更担心的是治疗过程中，孩子们会不会哭闹，不配合？离开家长，他们行不行？”

让张颖没有想到的是，孩子们非常懂事。

“孩子们像是一夜之间长大了，远远比我想象得坚强。”张颖说，目前收治的儿童中，年龄最小的仅有5岁，最大的不过12岁，但孩子们配合得都很好。

1月10日进入“红区”的天津中医药大学第一附属医院儿科主任李新民对此也有着同样的感受，“孩子们太配合了，太可爱了”。

“医生、护士都穿着防护服，孩子们看不清我们的脸，但是都表现得非常好。我告诉孩子们，中药比较苦，但是能够帮助你们治病，让身体好起来，答应我一起努力好不好？孩子们就和我一起做小拳头加油！”李新民欣慰地说。

除了医护人员与家长保持沟通外，医院还特意安排孩子们多与家长视频通话，让家长第一时间了解孩子的情况。

“换位思考，我也有两个孩子，他们如果离开我，在医院治

疗，我也会焦虑的，所以我们第一时间给家长们解答疑虑，让他们放心、安心。”张颖说。

“好消息是，孩子们都在好转”

奥密克戎突袭天津后，中国工程院院士张伯礼一直忙着研究儿童治疗的策略，已经进行了两次专家会诊。“儿童治疗是我们当前的重点，我们派出了3位中医儿科主任医师进驻天津定点医院，和西医儿科大夫并肩作战，对儿童患者实行一人一策，希望他们早点痊愈。”

第一批进入海河医院的孩子已经过6天的治疗。目前，张颖所在的病区共有37名患儿。最初，孩子们的临床症状主要是上呼吸道感染，出现了鼻塞、流涕、咳嗽、咽痛，部分有发热症状，但高热情况很少。

“本轮疫情中感染的孩子们轻症和无症状的较多，普通型的都很少，并未出现非常严重的症状。目前，有几个孩子出现咳嗽的情况，但并不严重。”张颖说。

1月13日早上8点，张颖和同事们在海河医院“红区”查房

时惊喜地发现，孩子们都在好转。“发热的孩子们体温基本恢复正常，咳嗽症状也已经减缓。”张颖说。

“从西医治疗角度来说，我们主要是观察和对症治疗，比如给发烧的孩子们吃退烧药，有咳嗽症状的孩子们服用止咳药，鼻塞的孩子们用鼻喷剂，同时让孩子们大量喝水。”张颖表示。

张伯礼认为，奥密克戎的中医证候特点有所不同，以往的新冠病毒我们叫“湿毒疫”，是一种“湿邪”，湿毒蕴肺是其核心的特点。但奥密克戎是外感风寒，风束肺卫，“风邪”特征非常明显，患者头疼、发热、咽疼、鼻塞、流清鼻涕，咳嗽、少痰，有痰的也是白痰，所以用法风镇咳、宣肺解表的药效果较好。

李新民说：“中医治疗后热退较快，咳嗽的症状明显减轻。”

“希望疫情尽快结束”

天津市疾病预防控制中心介绍，最开始的病例来自托管机构和小学，确实是因为聚集性，造成孩子们在疫情初期占比比较高。但随着疫情不断变化，已经

看到确诊病例中孩子的比例在逐步下降。

张伯礼认为，此次天津疫情第一批感染者发生在托管班，所以儿童多一些，但并不意味着这个病毒更容易侵袭儿童。

与此同时，专家也提醒，奥密克戎已肆虐全球，在此轮“攻击”天津前也已在国内多点出现，所以对儿童的治疗和防护不可掉以轻心。

眼下天津已在海河医院组建儿童治疗第二病区，充分保障儿童的救治。“如果儿童病例再增加，我们要有备无患。我们希望疫情尽快结束，但是也要做好打持久战的准备！”张颖说。

张颖提醒：“很多家长有侥幸心理，觉得自己的孩子不会被感染。但是此次奥密克戎变异株表现为隐匿性强、症状轻，很容易被人忽视。”她说，从天津儿童感染者的症状来看，如出现咽痛、咽干、咳嗽等症状要提高警惕，有相关症状要及时去正规医院就医。

同时，专家建议，让孩子们戴口罩、勤洗手，少聚集，调整好自己的身体状态，此前采取的防护措施对奥密克戎依然有效。

据新华社