

如何构建房地产发展新模式？ 住建部部长这样解读

“党中央提出，构建房地产发展新模式。这是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。过去在解决‘有没有’时期追求速度和数量的发展模式，已不适应现在解决‘好不好’问题、高质量发展阶段的新要求，亟须构建新的发展模式。”

11月11日，据新华社报道，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹从房地产调整优化措施效果、怎样研判房地产市场、如何重构房地产发展新模式等问题角度解读了中国房地产市场。

倪虹表示，今年的房地产市场，总的看是前高、中低、后稳。从数据看，“认房不认贷”“降低首付比例和利率”等政策措施起到了积极的效果。“党中央提出，构建房地产发展新模式。这是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。过去在解决‘有没有’时期追求速度和数量的发展模式，已不适应现在解决‘好不好’问题、高质量发展阶段的新要求，亟须构建新的发展模式。”

易居研究院研究总监严跃进向《每日经济新闻》记者分析认为，此次住建部部长关于“构建房地产发展新模式”的很多提法有非常强的信号意义。“虽然此前类似新模式的提法很多，但是思路确实在逐渐清晰，在新一轮房地产发展过程中，更要关注此类改革内容，要把破解难题、促进房地产健康发展等工作做更好的结合。”



新模式是扭转房地产困局的关键

自7月24日中央政治局会议为房地产行业定调后，各主管部门陆续落地具体举措，各地亦根据自身市场情况跟进落实。据中指研究院监测，2023年1-10月，全国已有超200省市（县）优化调整房地产政策，出台调控措施超500次。9月份各地政策出台频次超90条，为2022年四季度以来最高水平，多地取消限购、限售等政策；10月份政策出台频次减少。整体来看，当前全国多数城市的房地产政策已基本放开，仅剩10个左右核心城市存在限制性政策。

倪虹表示，研判市场，重要的是尊重规律、看大势。7月

24日中央政治局会议指出，“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。这是立足我国经济社会发展阶段和房地产自身发展规律作出的重大判断。要认识当前的房地产形势，首先要把握住这个重大变化。从供给看，整体上，“有没有”的问题基本得到解决，但结构性不足问题仍然存在。从需求看，人民群众对住房的品质有了更高的要求，希望住上更好的房子、获得更好的服务。

倪虹列举了一组数据，今年1-10月份，一手房交易量虽然下降，但二手房是上升的，一、二手房合起来实现同比正

增长。另外，“保交楼”工作的扎实推进，带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%，也反映出各地政府帮助企业纾困是有效果的。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析认为，目前房地产需求潜力非常大，包括新市民年轻人、户籍无房或夹心层人才和跨城人口流动等。于是就出现了供应拉不动需求、需求托不住供给，导致了需求断层和房地产的困局：一边是库存过大，消化周期居高不下；另一边是住房需求得不到满足。这种局面说明，必须要靠新模式来扭转当前房地产的局面。

央行： 将适时调整优化 房地产政策

央行日前对外发布的《中国区域金融运行报告(2023)》表示，将适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。

报告称，当前国际经济增长放缓，通胀仍处高位，地缘政治冲突持续，发达国家央行政策紧缩效应显现，国际金融市场波动加剧。国内经济运行面临新的困难挑战，主要是国内需求不足，一些企业经营困难，重点领域风险隐患较多，但中国经济具有巨大的韧性和潜力，长期向好的基本面没有改变。

报告表示，中国央行将精准有力实施稳健的货币政策，加大逆周期调节力度，全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作，为实体经济提供更有力的支持。保持流动性合理充裕，保持信贷合理增长、节奏平稳。继续发挥好已投放的政策性开发性金融工具资金作用，增强政府投资和政策激励的引导作用，有效带动激发民间投资。

同时，关注物价走势边际变化，保持物价水平基本稳定。发挥结构性货币政策工具的带动作用，继续加大对普惠金融、绿色发展、科技创新、基础设施建设等国民经济重点领域和薄弱环节的支持，综合施策促进区域协调发展。

此外，还要构建金融有效服务实体经济的体制机制，完善金融支持科技创新体系，继续加大对企业稳岗扩岗和重点群体创业就业的金融支持力度。兼顾好内部均衡和外部均衡，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，坚决防范汇率超调风险。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

（中国新闻网）

“新模式下房企要有清醒的认识”

倪虹表示，构建房地产发展新模式，是破解当前房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。过去在解决“有没有”时期，追求速度和数量的发展模式，已不适应现在解决“好不好”问题、高质量发展阶段的新要求，亟须构建新模式。

首先，在理念上，要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以满足刚性和改善性住房需求为重点，努力让人民群众住上好房子。

在体制机制上，一个是，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，从要素资源科学配置入手，以人定房，以房定地、以房定钱，防止市场大起大落；再一个是，建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，包括改革开发方式、融资方式、销售方式，建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。

在抓落实上，要实施好规划建设保障性住房、城中村改

造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。同时，还要落实中央金融工作会议精神，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进金融与房地产良性循环。

倪虹指出，“新模式下，房地产企业要有清醒的认识，现在要拼的是高质量、新科技、好服务，谁能为群众建设好房子，谁能为群众提供好服务，谁就会有市场、谁就会有发展。”

严跃进认为，此次提及的很多内容，恰好也说明这是后续新模式要关注的要点。如提到构建“人、房、地、钱”要素联动的新机制，以及全生命周期管理机制等，说明后续此类领域可能会有改革。此类提法最近两年一直有，预计会结合房地产市场新情况和新问题导入新的内容。比如说在开发融资等环节，后续会陆续有新的改革创新内容，客观上有助于堵住风险、提高效益，这也是房企要思考研究的。

李宇嘉表示，以人定房，就

是对需求进行摸底的基础上找到需求在哪里，需求的特征是什么。以房定地，就是在把握了需求特征以后，就可以去寻找土地供应渠道，包括新增供地、存量盘活，城市更新城中村改造和新增供地。以房定钱，就是需求和供地的渠道都已明确了，需要什么样的融资渠道来解决房子供应。目前保障性住房和城中村改造中有关住房需求、土地、资金都是按照新模式来推动的，这样供给是匹配需求的。

“全生命周期管理机制，即解决有没有向好不好、安全不安全的转变。过去几十年着重于大规模地建房子，对于后期的安全性、舒适性关注度不够。同时，很多房屋进入了中年，因此要关心安全不安全、舒适不舒适的问题。此外，我们的物业管理费、维修基金可能不足以应对存量房的维护和房屋养老，需要建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。”

（每日经济新闻）