



## “房住不炒”方向不变 核心城市政策有望继续优化

据住房和城乡建设部官网,近日,全国住房和城乡建设工作会议在北京召开。会议系统总结2023年工作,分析形势,明确2024年重点任务,推动住房城乡建设事业高质量发展再上新台阶。会议指出,明年的工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破,重点抓好4大板块18个方面工作。

### “房住不炒”方向不变

住房和城乡建设部官网指出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。

58安居客研究院院长张波认为,“房住不炒”的大方向不变,但会更强调精准施策。在全国向保障房和

商品房共建的双轨制下,对于房产回归居住本质并不会发生改变。对于房地产市场的平稳发展,解决更多新青年、新市民居住问题的要求并不会发生改变,房地产市场的良性发展既是中国经济稳定的重要基石,也是稳民生的重点所在。

### 核心城市有望继续优化房地产政策

住房和城乡建设部官网指出,稳定房地产市场,坚持因城施策、一城一策、精准施策,满足刚性和改善性住房需求,优化房地产政策,持续抓好保交楼保民生保稳定工作,稳妥处置房企风险,重拳整治房地产市场秩序。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,“因城施

导各地优化楼市政策的思路没有改变,适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势下,各地楼市政策预计将进一步优化调整。

根据中指研究院监测,2023年,全国各地政策出台频次超600次,年底北京、上海下调首付比例、降低房贷利率等,大幅降低了

居民置业门槛和置业成本。当前,仅部分核心城市仍有一定限制性政策,预计2024年,核心一二线城市首套、二套首付比例有望进一步下降,一线城市有望因区、因需优化限购政策,二线城市或全面取消限购政策,更多低能级城市预计将通过发放购房补贴等方式促进住房需求释放。

### 房地产发展新模式加快构建 “三大工程”配套政策预计将加速落地

会议指出,构建房地产发展新模式,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度,实施好“三大工程”建设,加快解决新市民、青年人、农民工住房问题,下力气建设好房子,在住房领域创造一个新赛道。

中指研究院认为,在供求关系发生重大变化的当下,“人、房、地、钱”要素联动的新机制逐渐建立,有利于房地产市场供求关系实现新的平衡。房地产发展从居民住房实际需求出发,以人的流向和需求特征为基础,来匹配房屋供给规模和产品类型,同时配合相应的土地供给和资金支持,更好地实现供求匹配,才能更好地促进房地产市场平稳

健康发展。

“三大工程”被认为是落实房地产发展新模式的抓手,也是稳定房地产市场的长效机制和重要切入点。今年以来,中央已多次在重要会议中强调积极推进“三大工程”建设,国常会先后审议通过了相关指导意见。

陈文静认为,本次会议继续强调实施好“三大工程”建设,预计2024年,“三大工程”配套政策有望加快落实,积极发挥稳投资、稳消费的作用。其中,城中村改造各地实施细则预计将陆续出台,一批项目进入实施阶段将在供需两端支持房地产市场企稳。保障房实施策略有望逐渐明晰,预计2024年配售型保障房将在部分城

市探索实施。至此,由公租房、保租房、配售型保障房构成的住房保障体系得以构建,进而推动市场+保障、购+租的住房制度加快完善,探索新的发展模式更进一步。

据微信公众号“国家开发银行”消息,日前国开行已实现福州市双龙新居保障性住房项目首笔贷款发放1000万元,这标志着全国首笔配售型保障性住房开发贷款成功落地。

陈文静认为,随着配售型保障房政策不断落实,未来对商品住房市场的限制性政策预计将减少,市场和保障的关系将会逐渐理顺,商品住房能够逐渐回归商品属性,高质量、好地段、好服务的新房项目依然具备市场潜力。

### 新周期下重点将从解决 “有没有”转向解决“好不好”

会议指出,适应从解决“有没有”转向解决“好不好”的要求,大力加强基础性工作,为推动住房城乡建设高质量发展筑牢根基。同时,夯实法治基础,落实全面依法治国战略部署,进一步提升住房城乡建设工作法治化水平。

完善工程建设标准,围绕建造好房子,发布住宅项目规范,从建筑层高、电梯、隔音、绿色、智能、无障碍等方面入手,提高住宅建设标准,结合“一带一路”国外工程项目需求,推动工程建设标准“走出去”。

强化科技驱动,研究面向未来的好房子建造技术,组织筹建新一批重点实验室和工程技术创新中心等科技创新平台,加快推动“数字住建”落地实施。

改进建设统计,研究建立住房城乡建设统计基础数据库和综合统计平台,加强数据分析应用。

管好城建档案,完善工程建设档案管理制度,建立城建档案移交履约信用监管机制,推进城建档案数字化建设。张波认为,新周期下重点将从解决“有没有”转向解决“好不好”,对于建筑质量,将从建筑层高、电梯、隔音、绿色、智能、无障碍等多方面入手,强调提高住宅的建设标准,给市场供给更多高品质房子。同时,强调科技驱动,尤其是房产的“数字化”,除了在基础统计和分析方法会强化“数字化”外,还强调在科创面推动数字化建设的落地,推进房地产市场的高质量发展。

### 明年房地产市场 有望逐步实现筑底企稳

中指研究院认为,整体来看,本次会议进一步明确了2024年房地产政策的发力方向,我国住房发展正从“有没有”进入到“好不好”阶段,会议强调要“下力气建设好房子,在住房领域创造一个新赛道”,“好房子”供给量增加也意味着将促进更多改善性住房需求入市,未来改善性住房需求仍有较大释放空间。房地产行业在经历了两年多的市场超调后,随着供需两端政策协同发力,“有利因素”正在不断增加,2024年房地产市场有望逐步实现

筑底企稳。

同时,化解项目交付风险仍是2024年政策聚焦点之一,预计“保交楼”配套资金和政策有望进一步落实,修复市场预期。加强预售资金监管、改革预售制度或是“保交楼”重要配套举措。此前住建部就已明确“有条件的可以进行现房销售”,2023年已有多地试点现房销售,合肥、郑州亦提出在部分区域进行试点。2024年,预计将有更多城市或地区推进试点现房销售,有望加快预售制改革进程。

(澎湃新闻)

