

2023楼市看点

构建发展新模式 定义居住新理念

“新华视点”记者王优玲、郑钧天、宋立崑

2023年,各地不断调整优化房地产调控政策,楼市政策利好叠加持续发力显效,市场改善空间巨大。

如何更好释放住房消费潜力?如何构建房地产发展新模式?2023年房地产业发生的深刻转型,不仅改变了许多人对房地产市场的认识,也在重新定义未来的居住理念。

楼市政策利好叠加
部分地区市场表现更加活跃

“楼市新政一出,我们门店就有经纪人开单,一下子开了两三单。”上海浦东金桥板块一家品牌房产中介店长老张告诉记者。

近日,北京和上海同步调整优化楼市调控政策,进一步释放刚性和改善性购房需求。“我们门店主打改善型住宅市场。政策调整后,千万元的房产,最高能省税50多万元,成交意愿大幅上升。”老张说。

降低购房首付比例、下调住房贷款利率、调整普通住房标准,新政利好对新房市场的影响也不小。在上海,不少售楼处的来访量翻倍,部分楼盘在政策优化后的首个周末签约量提高了20%。

“楼市政策暖风释放一系列积极信号,部分地区房地产市场表现更加活跃。尤其是四季度以来,武汉、郑州、西安等城市成交显著放量,均创下下半年来新高,原因在于刚需和改善性需求的加速释放。”克而瑞集团董事长丁祖昱分析说。

调整住房公积金支持政策、降低首付比例及房贷利率、发放购房补贴、优化限购政策、首套房“认房不认贷”……今年以来,各地各部门适时调整优化房地产调控政策的力度明显加大、节奏加快,一系列政策措施取得积极效果。

据不完全统计,截至目前,大多数二线城市全面取消限购;另有不少地方,如天津、成都、杭州等,针对局部区域进行了限购政策的优化。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛说,今年以来,二手房和新房交易总量实现同比正增长。1至11月,全国二手房网签交易面积和新建商品房网签交易面积总和同比增长超过10%,部分主要城市二手房成交量占新房和二手房交易总量的比重超过50%。

国家统计局最新发布的数据显示,11月份,70个大中城市商品住宅交易规模有所上升,销售价格环比总体延续降势、同比有升有降。

国家统计局新闻发言人刘爱华表示,从房地产领域主要指标变化趋势来看,一些指标呈现边际改善迹象,这说明房地产领域一些优化调整的政策在持续发力显效。房地产市场目前仍处于调整之中,这种短期调整从长期看有利于房地产市场平稳健康发展。



新政利好 新华社发 朱慧卿 作

积极稳妥化解风险
加快构建房地产发展新模式

当前,我国房地产业发展发生深刻转型。受访业内人士和专家普遍认为,我国住房已告别短缺时代,要想实现房地产市场的重新平衡,亟需建立“新的循环”,构建房地产发展新模式,推动房地产高质量发展。

中央财办有关负责同志表示,加快构建房地产发展新模式,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。当前,我国房地产市场正处于转型期,虽然遇到了一些困难,但持续发展仍然有广阔的前景和坚实的支撑。

一方面,积极稳妥化解风险。持续抓好保交楼保民生保稳定工作,稳妥处置房企风险;另一方面,新的房地产发展模式在逐步建立之中。针对房地产高质量发展面临的突出矛盾和问题,完善相关基础性制度,为构建房地产发展新模式奠定良好的体制基础。

——保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”正在推进。截至今年11月底,全国城中村改造入库项目406个,预计总投资1.8万亿元。新一轮保障性住房规划建设启动,上海、济南、青岛、福州、长沙等城市已开工一批项目。

旧城改造等需求可改善民生并有力拉动投资。上海交通大学教授陈杰分析,我国城镇住房存量目前已超过300亿平方米,且在以每年8亿至10亿平方米的速度增加。中长期来看,每年即使按照存量1.5%的折旧率,也需新建4.5亿至5亿平方米住房替换待拆建的老旧危住房。

——“租购并举”,支持住房租赁市场发展,着力解决新市民、新青年等人群的住房困难问题,是构建房地产发展新模式的重要一环。数据显示,今年全国筹集建设保障性租赁住房已完成约200万套(间)。近两年来各地已完成保障性租赁住房投资超过6000亿元,可解决近1500万新市民、青年人的住房困难。

——一系列新制度正在探索之中,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,研究建立房屋体检、养老金、保险三项制度,研究建立城市设计管理制度等。

瞄准品质升级趋势
持续深挖住房消费潜力

在湖北武汉蔡甸区新天大道某楼盘开发处,前来买房的胡女士说:“选这儿的房子,是因为它公摊小、密度低,户型设计好,户外公共空间大,提供物业服务的企业口碑不错,周边医院、交通配套方便。”

该楼盘开发商武汉城建集团项目负责人余志刚告诉记者,当下人们的住房需求正在迭代升级。从小客厅、大房间到大客厅、小房间,到讲究居住空间的均衡性、多功能性,再到更加注重与自然、外界的融合空间,人们对住房已从简单的居住需求转向高品质多元化需求。

“从原来的‘比拼规模’到现在的‘比拼交付力、品质力’,房地产企业的未来在于质量、科技和服务,谁能为群众建设好房子、提供好服务,谁才会有市场、有发展。”武汉市住房保障和房屋管理局房地产开发管理处处长陈浩说。

“目前市场上购房需求仍然充沛,居民改善居住条件的愿望强烈。随着政策效果持续释放,市场推出更多适配好产品,购房潜力将逐步释放。”贝壳研究院首席分析师许小乐说。

广东省住房政策研究中心副主任李宇嘉说,我国正在加快房地产供给侧结构性改革。在住房产品供给方面,根据各城市的真实需求确定土地出让指标,建立人口流入与土地供应增减匹配的“人—地”挂钩机制;调整普通住宅标准,鼓励企业设计更好的住房产品,调控手段从行政手段向税收等经济手段过渡。

住房和城乡建设部部长倪虹表示,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。好房子的标准是绿色、低碳、智能、安全,让群众住得健康,用得便捷,成本低,放心安心。

“好房子、好小区、好社区、好城区”是实现人们对美好生活向往的题中应有之义,也是政策持续发力的方向。

(新华社北京12月27日电)