

满足群众多样化需求 促进房地产市场稳中向好

刘惠良 刘红峰

核心提示

当前，巩固房地产市场来之不易的稳定向好的势头，必须完善房地产市场费价制度，从居民住房消费端降低负担和成本以释放需求；构建市场供需均衡机制，稳定居民住房消费预期；推进“以旧换新”激活房地产市场交易活力。

理性的住房潜在需求。

完善房地产市场费价制度，
为房地产均衡发展注入信心

各级政府的职能部门要整合和协同金融、土地、费价等存量商品住房去化的“组合拳”一揽子房地产新政，形成合力、产生乘数效应，提升市场活跃度。

一是持续消除传统房地产市场“高负债、高周转、高杠杆”的弊端。加快构建房地产发展供给新模式，建立与之相适应的融资、财税、土地、销售等基础性制度来减轻房地产企业生产端的风险和负担，加快房地产企业市场信心重塑，走出调整期。

二是进一步从居民住房消费端降低负担和成本以释放需求。着力降低个人住房贷款最低首付比例、降低个人住房消费贷款利率、下调各期限品种住房公积金贷款利率，加大人才购房奖补力度，加快探索和制订农民工进城购房补助机制，激活市场需求。

三是构建新房、二手房等在内的市场供需均衡机制，稳定居民住房消费预期。新房、二手房是彼此不可分割的统一整体，存在着此消彼长的相互影响，如果出现二手房在成交时偏离费价机制、市场供需关系，呈现出价格过低现象，势必影响新房成交与市场预期。因此，稳定居民住房消费预期，应通过完善房地产市场费价制度均衡二手房成交预期，构建新房、二手房等供给产品同频共振的费价调节机制，为房地产市场均衡发展注入信心。

持续开展“以旧换新”，激活
房地产市场交易活力

“以旧换新”，作为消费领域常见概念，正在房地产市场逐步落地。前几年出现的新房去化难度较大，一定程度上与改善性需求“买一卖一”流通不畅有关。国家多次强调要促进房地产良性循环，当市场自我循环较困难时，“以旧换新”的悄然兴起成为了促进新房和二手房良性循环、释放购房消费需求的重要举措。近期多地出台“以旧换新”交易细则，“以旧换新”操作从过去的自发试点逐步转变为系统谋划、覆盖面广的重要举措；从规范交易程序、简化交易手续、降低交易费价、防范交易风险等多个维度制订的实施方案，深受市场认可，且有较好的“消化能力”，实实在在地利好二手房买卖，进而有效促进改善性需求释放。

“以旧换新”的具体做法通常是国企平台或开发商直接收购旧房，业主售房款专门用于在相应房产项目购买新房。一种是房地产企业联合经纪机构对旧房优先推售，旧房售出后，按流程购买新房；另一种是开发商或国企平台收购旧房，售房款用于购买指定新房项目。此外，对出售自有住房并购买新建商品住房的个人或家庭，地方政府给予部分购房补贴和税费优惠，促进购房者“以旧换新”。

商品房“以旧换新”政策背后的经济学理论逻辑是，一端促进二手房出让、畅通旧房流通渠道的销售；另一端推动商品房去化，提振

人民群众改善性住房的消费，因而引致房地产市场企业新房去化。在“卖一买一”间实现了市场交易循环，既满足改善性住房需求，也缓解房企库存压力，焕发出房地产市场交易活力。

促进定向开发和定向团购，
激发房地产市场以价换量的潜能

近期，国家加大力度推出激活房地产市场的增量政策，推动市场情绪、商业信心和经济活力的稳中向好发展。各地更应主动作为，增信心、促转型、降风险。对已拿土地项目在加强预售资金合规监管的基础上，应全力支持房企合理低成本融资需求，促进房地产企业尊重市场规律、以价换量。鼓励和支持房地产市场的定向开发和定向团购，激发房地产市场走量的潜能。

在推动现房销售上下功夫。积极探索现房销售模式，克服期房销售存在产品质量问题多、保交楼风险大等问题。推行“所见即所得、交房即交证”，逐步推动期房销售向现房销售过渡。可根据实际情况适当减免增值税和所得税，并给予一定财政贴息，减轻房地产企业开发成本和负担，避免其将成本转嫁给消费者。

在完善生活配套上下功夫。房地产市场当投资购房者退场、自住刚性与改善性客户占主导时，住房更需要满足人们对休闲、教育、人文、健康、养老、商业、智能生活等功能的需求。定向开发和定向团购应当把创造更丰富的生活场景放在突出位置，创造性完善多功能生活配套，树立“好房子”“好邻居”“熟人”的高质量住宅品牌。因此，定向开发和定向团购可以在打造社区文化、完善社区服务、提升社区功能的产品品质、服务品质上以价换量、激活潜能，走出一条创新之路。

（作者均系湖南汽车工程职业大学产教融合研究院研究员）

积极作为改善预期，促进房地产市场回稳

刘建剑

9月26日召开的中央政治局会议首次将“促进房地产市场止跌回稳”作为政策目标，首次将“严控增量、优化存量、提高质量”作为商品房建设的工作要求。在一系列助推房地产市场稳定回升政策引导下，我省房地产市场正呈现出明显的回暖信号。

房地产在中国家庭资产配置占比近6成，我省房地产市场能否按照“促进房地产市场止跌回稳”的要求，实现交易量和成交价格双止跌、双稳定，关键在于稳定预期、增强信心。

“止跌回稳”作为当前房地产市场的主要政策目标，为市场提供了明确的方向和预期，能有效减少市场恐慌，消除不确定性，提振市场信心。“严控增量、优化存量、提高质量”的工作要求，与金融支持房地产系列措施一起，构成了供需两端的政策调整。从新增供给看，

减少土地供应、收购保障房和建“好房子”，可从源头上减少供应和库存，适应需求变化，防止房价进一步下跌。从存量供给看，降低存量房贷利率可减轻购房者的资金和心理压力，降低二手房挂牌量，减少断贷弃供，缓解法拍房对二手房和新房价的下拽力。从需求侧看，放松限购政策、降低贷款利率，可释放更多购房需求。下跌周期的后端，会呈现“先有政策底，再出市场底”特点。伴随一系列政策落地，政策底日益夯实，全社会预期将一步步发生变化，信心一步步增强，进而带动市场走势企稳回暖。

地方政府应扛起“止跌回稳”的主体责任。党的二十届三中全会提出“充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权”。“止跌回稳”是当下房地产领域的中心工作，全省各级政府当勇于扛起主体责任，持续推进政策

落地，因地制宜开展工作，以推动全社会预期改善、信心修复。严格控制新的供给。4月29日，自然资源部下发通知要求，商品住宅去化周期36个月以上的地区不新增供地，18—36个月之间地区按照“盘活多少、供应多少”原则供地。各级政府要认真落实通知要求，避免出现房地产市场稍有回暖土地供应就大量入市的情况，应用供给收缩的明确预期推动房地产市场企稳。努力创造优质供给。我国房地产市场已经从解决“有没有”转向解决“好不好”的发展阶段，新房市场逐渐转向改善需求。我省应抓紧出台“好房子”标准。县级以上城市可推进好地段、低密度、低楼层、低梯户比的“一好三低”新房入市。上下一体、舍量求质，促进产品升级换代，推动新房价格走强，才能带动存量房价企稳。创造性推进去库存工作。未售新房、停工房

是库存，二手房、法拍房也是库存。二手房不稳，新房难以企稳。在购房资格、银行信贷、公积金、财政补贴等方面，各地政府应对二手房、法拍房同等对待。在保障房收储方面，各级政府应积极搭建收储主体和银行之间断供房、法拍房的大宗购买通道。在收储主体上，应从单一的平台公司扩充至各级国有企业和上市公司，引导信用强的国有企业和上市公司承接央行保障房再贷款资金，做到“藏富于企、藏富于民”。

龙头城市应勇于担当。我省要实现整体“止跌回稳”的目标，关键在龙头，重点在长沙。没有龙头的拉动，全省“止跌回稳”无从谈起。长沙应勇于担当，在供给上少供地、供好地、盖好房，在消化存量上广收储、快收储、收好储，在拉动需求上进一步松限购、宽信用、多补贴。长沙的“止跌回稳”，应当是新房、二手房、法拍房的共同回稳，甚至适度回涨，以此带动我省房地产大盘“止跌企稳”。

（作者系湖南新华书店实业发展有限公司党委书记、董事）

多措并举 多元共建 完善保障性住房供应体系

汤勇 孙倩

“加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。”这是中央对于房地产业明确的政策导向。

虽然我国已建立了世界上最大的住房保障体系，但仍存在一些问题：保障性住房覆盖不全面。我国目前新市民数量约3亿，随着城市化进程深入推进，新就业大学生、城市非户籍常住人口等规模不断扩大，这些群体迫切需要政府提供保障性住房支持。保障性住房建设失衡。一些城市存在规划不合理、选址偏远等问题。此外，目前保障性住房建设多强调其经济性和基础性保障性，相关的地段、公共设施配套、住房安全质量、创业就业机会等没有引起足够重视，保障对象缺少参与社区治理的途径。鉴于此，应积极构建多层次、广覆盖、可持续的住房保障体系。

增加保障性住房数量。坚持以需定建、科学规划。将保障性住房作为住房发展规划的重要内容，重点聚焦困难群众、新市民和青年人保障性住房需求，坚持以需定建，科学确定保障性住房发展年度计划和发展规划，做实项目谋划和储备。

依托“三大工程”，夯实基础房源。依托保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施“三大工程”建设，摸排保障性住房建设区位、公共设施、自身条件等情况，分析周边创业就业机会，根据职住均衡原则，真实准确反映本地租售能力并登记在册，确定一批作为基础性保障性住房租售项目进行改造。

深化“以购代建”，盘活优质房源。持续深化支持国有企业收购存量商品房用作优质保障性住房，进一步扩大包括法拍房、二手房等在内的保障性住房“以购代建”范围，加快非居住房屋改建为保障房，以有效利用城市现有资源、提高土地和房产的使用效率，增加保障性住房供给。

落实配建制度，提升供给的精准性。落实新建住宅项目配建公租房、保障性租赁住房的要求，明确配建保障性住房的建造、分配和销售受政府调控和管理。大力推进企业、园区配套建设保租房，鼓励通过既有房屋改建、改造等方式筹集房源，建设一批面向特定人群需求的宿舍型保租房、保障性住房。

保障供给主体多元化。优化保障性住房建设类型。在原有公共租赁住房、保障性租赁住房建设类型上，拓展配租型和配售型保障性住房，其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售，构建“保障性租赁住房—公租房—市场化租赁住房—配售型保障性住房—商品住房”的城市住房供应链条。

拓展保障性住房供给主体。进一步加大土地政策支持力度，对国有企业、事业单位依法取得国有建设用地使用权的空置土地，在保持权属不变、满足规划和安全等要求的前提下，可申请建设保障性租赁住房。鼓励和引导国有企业事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房，促进城市存量土地的有效利用。

赋予供给主体更多自主权。充分赋予各城市房地产市场调控自主权，允许其因地制宜施策，调整住房限购政策或设置普通住宅和非普通住宅标准。允许由政府提供政策支持，社会力量投资公共租赁住房新建、配建、改建、购买、长期租赁等领域。政府或企业可收购市场上的存量商品住房用于配售型或配租型保

障性住房。增强对供给主体的金融支持。保障性住房建设和运营企业可通过发行公募基础设施REITs，拓宽资金来源，提升企业规模化、专业化水平。可考虑建立全国性存量住房收购基金，用于收储已建成商品房，并将其转化为保障性住房。

提高保障性住房的有效性。细化保障性住房的交房标准。按照绿色、低碳、智能、安全的标准，做好户型设计、配套设施建设、公共服务供给，把保障性住房建设成“好房子”。深入推进保障性住房的配套建设。各城市筹集保障性住房应尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，满足新市民等群体对教育、医疗、体育康乐等公共设施的需求，尽量满足住户的通勤和城市可达需求。

加强保障性住房管理。建立城市保障性住房管理信息系统，并与国家、省级住房管理信息系统联网。建立由政府监管、专门企业统一管理、由住户代表监督的小区管理机构，听取住户对配租型、配售型保障性住房管理的意见建议。启动保障性住房数字化试点建设，加快数字技术应用，引导保障性住房进入高质量住房体系、高质量社区体系。

【作者分别系湖南省城市经济研究基地首席专家、湖南城市学院教授。本文为湖南省社科基金智库专项重点课题“推进湖南省房地产业健康规范有序发展系列对策研究”（19ZWB63）阶段性成果】

进入新时代，人民对美好生活的期盼从过去的“有没有”转向“好不好”。从现实情况来看，对标人民群众对美好居住的需要，我省城镇居民的住房情况总体还存在居住舒适度有待提高、结构性矛盾突出、物业服务质量不高等问题，亟待深化房地产供给侧结构性改革，用好房子和好服务满足人民日益增长的美好居住需要。

优化土地供给。土地供应在源头上决定了房子的产品属性，优化房地产供应首先要优化土地供应。

优化土地供应密度。随着我国房地产市场供求关系发生重大变化，继续建造过多的高层建筑将使得大多数城市的房地产市场供大于求的格局进一步加剧，去化周期不断延长。未来应增加低密度土地供应，大中城市郊区和中小城市宜禁止土地供应高密度、高容积率，严格控制高层建筑增量。

优化土地供应区域。随着城镇化进入后半场，人口向中心城市和城市群集中成为一大趋势，未来应顺应人口流动趋势，加大对中心城市及其周边城市土地供应力度，减少人口流出地区土地供应数量，实现人地挂钩和地随人走。对于我省而言，可以考虑在长沙等中心城市多配置建设用地指标，在人口流失严重的地区相对少配置建设用地指标。

增加新型房产供给。房产供应应跟随社会发展趋势持续推进产品创新。

逐步加大第四代住房供应。从人类居住历史来看，住房从第一代茅草房，经历第二代步梯房、第三代电梯房，目前正迈向第四代，即空中花园住房。建议加大第四代住房研发和推广力度，引导开发商转型发展更多第四代优质住房。

增加绿色房产供给。绿色房产即房产在建造、使用过程中能做到节能、节水、节材，做到既为消费者降低成本、减少支出，又为社会节能降碳、助力实现“双碳”目标。

增加智能房产供给。智能房产是让人民群众用得更加方便、更智能的房产，是一个智能终端，具有多种应用场景，这类房产能自动感应室内环境变化，并根据人民身体健康需要，自动调节室内温度、亮度、湿度和空气质量，在使用过程中可以通过声控做到房子使用“君子动口不动手”。

为好房子提供好服务。好房子加上好的服务，才能让人民群众买起来有信心、住起来舒心、使用起来省心。

优化政策服务供给。建议全省层面立法，统一“好房子”标准、计容标准和计价标准。参照兄弟省份的做法，在全省层面统一出台“好房子”标准，对“好房子”进行指标化确定。统一计容标准，对那些计入建筑面积、哪些不计入，在全省范围内进行统一，且提前发布公告，并稳定实施期限，避免根据房地产市场需要频繁调整计容标准；统一计价标准，在全省范围内明确按照建筑面积计价还是按照套内面积计价，逐步引导全省各地按照套内面积计价。

优化物业服务供给。好房子配置好的物业服务，才能更好满足人民群众的美好居住需要。应完善物业服务星级制度，采取政府评价、行业协会评价、同行评价和被服务对象评价相结合的方式，定期对每个物业公司进行星级评定，根据评定的星级来定物业服务价格；完善物业服务企业退出制度，对服务差、投诉多、与服务业主矛盾多的物业企业实施强制退出制度。

优化治理服务供给。对于物业维修基金使用难、业主委员会成立难和监管难等难题，优化物业维修基金使用规则、业主委员会成立规则和监管规则，加大对物业维修基金使用的审计力度，提高物业维修基金使用效率；将小区业主委员会成立作为社区的考核指标，加大对业主委员会的支持和监管力度，保障业主委员会切实维护业主权益。

（作者系湖南师范中国特色社会主义理论体系研究中心湖南师范大学基地特约研究员、湖南师范大学公共管理学院副教授）

用好房子和好服务满足群众美好居住需要

瞿理铜

智库