



房地产市场进入高质量发展阶段

楼市长效机制稳步推进

强大国内市场的重要领域。党的十八大以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国城乡面貌发生巨变，人民群众居住条件显著改善，房地产市场进入高质量发展阶段，住房和城乡建设取得历史性成就。特别是房地产长效机制实施以来，在各方面共同努力下，我国房地产市场运行总体平稳，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位已成为社会共识。

本报记者 住房问题关系民生福祉。10年来，我国住房市场体系与住房保障体系持续完善。

一方面，党中央把实现全体人民住有所居这个目标作为重要任务全面部署，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度逐步完善。各地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位始终不动摇，因城施策、分类指导，促进房地产市场平稳健康发展。房地产长效机制稳妥实施，城市主体责任和省级监管责任落实落细，房地产市场监管体系建立健全，坚定不移稳地价、稳房价、稳预期。10年来，住房供应规模持续增加，商品住宅销售面积累计132.34亿平方米，是上一个10年的2.2倍。

与此同时，各地以支持首套刚性购房需求、合理改善性需求、租赁住房需求为着力点因城施策。100多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况，自主下调了房贷

利率；部分城市对生育二孩、三孩家庭购买首套住房的，提高住房公积金贷款额度上限……随着各项政策加快落地，居民住房品质逐步提升，新建住房质量更高、配套设施更全、居住环境更加优美，人民群众居住条件显著改善。

另一方面，第一次明确了国家层面住房保障体系顶层设计。我国以满足群众基本住房需求为重点，充分考虑不同群体的住房条件、支付能力，研究建立住房保障体系，加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。同时，我国还逐步建立了一套较为完善的住房保障政策和管理制度，确保需要帮助的住房困难群众能够真正受益。10年来，我国住房保障体系不断完善，保障性住房建设稳步推进，棚户区改造大力实施，住房公积金惠及群体逐步扩大，住房保障能力持续增强。累计完成投资14.8万亿元，建设各类保障性住房和棚户区改造安置住房5900多万套，低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保，1.4亿多群众喜圆安居梦。

展望未来，从增量看，我们还处于城镇化快速发展时期，城镇每年新增上千万人口，对城市的住房、基础设施、公共服务设施仍将带来大量的需求；从存量看，我国已进入城市更新的重要时期，老旧小区改造、城市基础设施补短板、更新改造等方面的任务量也很大。城市住房以及基础设施等建设的增量和存量加在一起，再加上我们的乡村建设，仍将保持相当大的规模。

当前，人民群众对住房的需求已经从“有没有”转向“好不好”。接下来，我国将加快完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力提高住房设计和建设水平，提高管理和服务质量，不断满足人民群众的美好居住生活需要。

住房供应规模持续增加

● 商品住宅销售面积
累计132.34亿平方米

▲ 是上一个十年的

2.2倍

住房保障能力持续增强

● 10年来
累计完成投资14.8万亿元

● 建设各类保障性住房和
棚户区改造安置住房
5900多万套

● 1.4亿多群众喜圆安居梦

城市人居环境显著改善

2021年

● 我国常住人口城镇化率
达到 64.72%

● 城市燃气普及率 98.0%

供水普及率 99.4%

● 城市建成区绿地率 38.7%



贵州黔西化屋村麻窝寨易地扶贫搬迁集中安置点。
新华社记者 陶亮摄

湖北鄂州凤凰街道江城社区通用小区居民何为国：

老旧小区焕新颜

我这十年

我叫何为国，今年72岁，住在湖北鄂州凤凰街道江城社区通用小区。

国庆节期间，女儿回家来看我。她看到小区大变样，顿时明白我不愿去广州定居的原因。她说：“出门是江滩风景，附近就是菜场和医院。爸，你住在这里，我放心。”说起这10年身边的变化，我感受最深的就是居住环境的改善。

这个小区是原国家二级企业鄂城通用机械厂的职工小区，建于上世纪80年代，曾是鄂州环境比较好的住宅小区。然而随着时间流逝，小区年久失修，墙面老化脱落、楼顶漏水、路面破烂、地下管网堵塞，生活极为不便。

近年来，鄂州市聚焦群众“急难

愁盼”问题，大力推动老旧小区改造提质增效，一大批老旧小区蝶变重生。2018年开始，鄂州启动“40工程”，对主城区老旧社区实施改造，通用小区被纳入首批改造名单。几个月的时间里，小区里垃圾堆变身花坛，闲置地改建成小广场，篮球场改造一新，成为我们休闲娱乐健身的好去处；2019年年底，鄂州又启动277个老旧小区改造，改造从地面到立面，楼栋粉刷加固、空中“蜘蛛网”捆扎集束，墙上描绘的主题彩绘让小区居民追忆往昔。

建停车棚、修建休闲步道、设置垃圾分类投放点……改造过程中，我们小区居民的合理需求大都得到了满足，一个多功能宜居小区变成现实。改造后的老房子也再现当年的生产生活场景，让我找回了当年“实干、严谨、团结、上进、通用精神永放光芒”的精气神。

从新闻中我了解到，自2018年以来，鄂州已累计投入11.2亿元，对中心城区33个老旧小区、672个小区进行整改，解决群众最急、最忧、最怨、最盼民生问题，构建起“15分钟便民生活圈”；全市建成了35个晨晚锻炼点，打造了城市社区“10分钟体育健身圈”；32个由小区边角地改建的“口袋公园”，让居民出门就能进公园。

如今，越来越多的老职工从外面搬回来养老，小区现有50多名志愿者帮助社区清理垃圾死角，也为我们这些老人送来欢乐与温暖。我现在每天清晨都会在绿意盎然的小区快走、慢跑，周末还约上好友到社区活动中心下棋、练书法、做志愿者。鄂州环境优美，我有熟人相伴，老来心不空，日子过得比蜜还甜。（本报记者 董庆森 柳洁整理）



小朋友在浙江宁波江北区桃源小区公园里玩耍。桃源小区公园在老旧小区改造中增设了廊架、儿童游乐区、游步道等设施，满足了居民的生活休闲需求。
新华社记者 江汉摄

“房住不炒”已成多方共识

本报记者 亢舒

党的十八大以来，习近平总书记对住房和城乡建设工作作出了一系列重要指示批示，提出了一系列新思想、新理念、新战略，为做好住房和城乡建设工作提供了科学指引和根本遵循。在党中央、国务院坚强领导下，房地产行业快速发展，市场秩序不断规范。

10年来，有关部门紧密配合，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持把房地产发展的落脚点放在民生上，稳妥实施房地产长效机制，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，促进房地产市场平稳健康发展。

建立政策协同机制。保持房地产调控政策的连续性稳定性，增强调控政策的协调性精准性，支持刚性和改善性住房需求，遏制投机炒房。主要包括加强住宅用地供应管理，建立住房与土地供应联动机制，

以及完善房地产金融宏观审慎管理，促进房地产与金融良性循环。建立部省市联动机制。适应房地产市场运行规律，部省市联动管控，夯实城市主体责任，强化省级政府监督指导责任，因城施策用足用好政策工具箱，加强对城市“一城一策”的指导监督。

健全监测预警和评价考核机制。建立健全房地产市场信息系统和监测体系，常态化开展月度监测、季度评价、年度考核。对超出调控目标的城市，通过发函预警、会商约谈、调研督导等方式，督促城市人民政府采取有效措施，切实稳定市场。

加强对房地产市场的监管。有关部门联合开展整治房地产市场秩序3年行动，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域违法违规行为，按照“管住不管

死”的原则，加强商品房预售资金监管。同时，以保交楼保民生保稳定为首要目标，以法治化市场化为原则，防范化解市场风险，切实维护购房群众合法权益，维护社会大局稳定。

房地产一头连着民生，一头连着发展。未来，要继续坚持一个定位，也就是“房子是用来住的、不是用来炒的”，这是做好房地产工作的根本遵循。要不断健全两个体系，一个是住房市场体系，一个是住房保障体系，这两者缺一不可。要努力实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。要进一步完善人房地钱4个要素联动机制，以人定房、以房定地、以房定钱。

链接



10月12日，江西新余渝水区袁河街道宝泰小区的居民正在户外聊天。近年来，渝水区积极落实国家政策，加大易地搬迁、棚户区改造和政策保障性住房建设力度，满足群众住房需求。
何恺摄（申经视觉）