

推动房地产市场平稳健康发展①

更好满足刚性住房需求

鹿溪

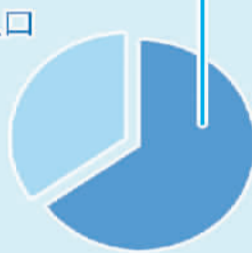


未来我国房地产市场发展具备不少有利条件

我国城镇化在持续推进

2022年我国城镇化率
达到 **65.22%**

新增城镇人口
数量大



房地产市场合理需求逐步释放

各地各部门出台不少措施支持刚性和改善性住房需求，有助于提高购房者购房意愿

房地产市场供给逐步改善

减少房地产金融属性，不断完善多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，加快建立新型健康房地产市场



今年以来，中央层面不断释放稳地产积极信号，各地也相继出台支持政策，进一步因城施策稳定房地产市场。

即日起，本报推出“推动房地产市场平稳健康发展”系列报道，从如何支持刚性和改善性住房需求两方面关注房地产市场。

为支持和满足房地产市场刚性需求，近期，多地多部门相继推出了一系列政策举措，如下调首套房商业贷款利率和公积金贷款利率下限、降低购房首付比例、提高公积金贷款额度、提升借款与还款便利度、放宽首套房认定标准、首套置业减免交易契税等。

这些政策均针对刚需群体，着眼于有效降低购房负担和贷款成本，目的是提升居民购房意愿、促进合理住房需求恢复与有效释放，取得了一定的效果。房地产刚性需求空间到底有多大？如何更好满足刚性需求？

随着我国城镇化快速推进，房地产市场将由“增量时代”进入“存量时代”。但也必须看到，刚性住房需求空间依然较大。

从新增需求上看，我国城镇新增就业人数连续多年保持在每年1000万以上，首次置业人群、青年置业人群、婚房主力人群、异地创业人群等将继续带来旺盛的刚性需求。核心家庭小型化、婚育模式出现变化、老龄化下的独居行为等新情况新趋势，也为住宅和商品房提出了新的要求、创造新的需求。

从结构变迁上看，虽然城镇住宅存量、住房套均面积、城市住房自有率、套户比等指标在稳步提升，但是我国住宅供给的总量平衡背后依然存在一定程度的结构性差异。城镇尤其是中心城市、重要节点城市、战略接续成长城市的刚性住房需求依然规模较大、潜力较大。

总的来说，应当在坚持“房住不炒”定位与“稳地价、稳房价、稳预期”目标不改变的前提下，尊重我国房地产市场区域性差异、共时性差异，继续稳妥实施房地产长效机制，保持因城施策、因时施策、分类指导、集约高效、纠偏微调的调控方式，压实落实各地房地产调控的主体责任和监督责任，更好解决居民住房难题、满足刚性住房需求，实现稳增长、防风险、促发展三重目标。

房地产行业是宏观经济典型的分析样本，实证范型和晴雨表，对投资、消费、需求端、供给端等方面研究都具有指标意义与分析价值。

居民购房意愿、能力与决策特别是刚性需求，在很大程度上受到个人对宏观经济调

控政策、房价变化、个体收入等方面预期的影响。因此，应当保持房地产调控政策和货币、财政、土地、税收、产业等相关政策的制度化、体系化、连续性、稳定性、可预期性，以稳为主、循序渐进、有计划分步骤地实施政策调整，尽量减少对市场的冲击和影响，从而稳定居民预期、收入和购房意愿，保障刚性住房需求。

有条件的城市可继续优化差别化住房信贷政策，调整限购、限贷、限售、限价等政策，并适时考虑针对刚需群体采取下调首套住宅贷款首付比例、降低房贷利率、有序缩短按揭贷款审批与放款周期、提高公积金贷款额度或以公积金覆盖首付的比例、减免交易税费、提供购房补贴、逐步降低落户标准和购房门槛等差异化支持措施，更好地提振购房者信心、稳定购房者预期，更好地支持和满足刚性住房需求和合理的改善性需求。同时，继续严防严惩经营用途贷款违规流入房地产领域，更好抑制投机性需求与投资性需求。

在重视稳定商品房市场的同时，必须加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，并以人口流入规模大、房价水平高的城市作为政策重点，加快探索和发展房地产新的发展模式，为更好地满足刚性住房需求提供助力与补充。

党的二十大报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。相较于其金融属性、资产属性，未来相关政策应更为关注、呵护、培育住房的居住属性、民生属性，应大力发展长租房市场，推进保障性住房建设，加快构建高端有市场、低端有保障的住房制度。这既有利于从需求端解决住房难、住房贵、住有所居、共同富裕的问题，也有利于从供给端有效抑制房价过快上涨、促进房地产市场平稳健康发展。

此外，在土地、财税、金融等方面应给予保障性租赁住房更多政策支持。各地保障性租赁住房项目供给建设与运营进度应适度加

速，并考虑改建改造有条件的存量房屋以形成非自有产权保障性租赁住房，对冲商品房建设放缓压力、熨平住房结构性差异与局部紧平衡，消化刚性需求和释放消费潜力、稳定宏观经济增长、推动社会发展。未来信贷资

金投放也应对此有所倾斜和继续支持，提升金融服务水平，促进房地产行业良性循环和经济健康发展。

(作者系仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监)

链接

政策暖流推动楼市复苏

本报记者 刘畅

家住成都市武侯区泰和二街的市民杨蕾为了购买一套自己心仪的改善性住房，一直关注着近年成都房地产市场调控政策的变化。

“以前成都的限购政策比较复杂，划定了多个限购区域，要逐条研读政策，稍不注意就容易有疏漏。前不久印发的《关于进一步优化区域限购措施的通知》，将10余个区域统一为1个住房限购区域，购房规则简单明了，选择余地更大了。”杨蕾说。

随着优化区域限购措施的实施，成都相继有20余个楼盘取证。余波是成都一家房地产企业的销售总监。“这段时间售楼处看房客户明显比以前多了，市场信心有所回暖。加之此前央行降低金融机构存款准备金

率，对释放流动性、支持银行扩大信贷规模、提振购房者信心也有好处。”余波说。

除成都外，四川多个城市也于近期出台了促进房地产市场平稳发展政策。新希望地产总裁姜孟军表示，在坚持“房住不炒”前提下，四川多地因城施策，对前期偏紧的调控政策进行适度松绑，进一步支持了居民刚性和改善性住房需求的合理释放，同时也稳定了购房者预期，对整体经济形势有促进作用。

有业内人士表示，当前诸多政策在稳定市场预期、积极发挥了房地产的民生属性，尤其是很好满足了刚性需求，这有利于市场信心恢复，推动房地产行业平稳健康发展。

三项结构性货币政策工具延续实施——

加大重点领域金融支持

本报记者 陈果静

近日，中国人民银行印发通知，延续实施碳减排支持工具等三项货币政策工具。

具体来看，一是碳减排支持工具延续实施至2024年末，将部分地方金融机构和外资金融机构纳入碳减排支持工具的金融机构范围，进一步扩大政策惠及面，深化绿色金融国际合作。二是支持煤炭清洁高效利用专项再贷款延续实施至2023年末，2023年继续并行实施碳减排支持工具和支持煤炭清洁高效利用专项再贷款，在保障能源供应安全的同时支持经济向绿色低碳转型，助力科学有序实现碳达峰碳中和目标。三是交通物流专项再贷款延续实施至2023年6月末，将中小微企业物流仓储企业等纳入支持范围，进一步增强金融支持交通物流保通保畅的力度，助力交通物流业高质量发展。

对此，仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监卢溟认为，延续实施三项货币政策工具有利于支持和引导金融机构加大对特定领域和行业的信贷投放，降低企业融资成本，充分发挥精准滴灌、杠杆撬动的作用，突出金融对重点领域和薄弱环节的支持，并保持政策支持和资金支持的稳定性、普惠性、持续性，切实做到推动金融工具支持的重大项目建设、设备更新改造、绿色发展等方面工作形成更多实物工作量，深入落实稳经济一揽子政策和接续措施，巩固和拓展经济运行回升势头。

东方金诚信用管理(北京)有限公司高级分析师赵剑松表示，此次碳减排支持工具延续实施

□ 延续实施碳减排支持工具等三项货币政策工具，旨在精准有力实施好稳健的货币政策，引导金融机构加大对绿色发展等领域的支持力度。

□ 中国人民银行方面表示，下一阶段，结构性货币政策坚持“聚焦重点、合理适度、有进有退”，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力度。

至2024年末，并将部分地方金融机构和外资金融机构纳入支持范围，将进一步扩大政策惠及面，深化绿色金融国际合作。同时，煤炭清洁高效利用专项再贷款延续实施，体现出我国在保障能源供应安全的同时，支持经济向绿色低碳转型的意愿和担当。交通物流专项再贷款适用对象正是近年来受疫情影响较大，面临较大经营压力和资金压力的物流企业和个人货车司机，这一货币政策工具将进一步增强金融支持交通物流保通保畅的力度，助力交通物流业高质量发展。

中国人民银行方面表示，下一阶段，将认真落实党中央、国务院决策部署，结构性货币政策坚持“聚焦重点、合理适度、有进有退”，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力度。

相关主管部门和市场主体应不断完善相应的服务规范，确保监管部门依规督促，市场主体依规执行。对于各地已经查处的价格违法行为，特别是各类“天价”事件等严重损害消费者权益的恶劣行为，更要严肃处理。

董政

近日，有网友在抖音上发布视频并配文称“北海用餐被宰4个菜1500块”。广西北海市市场监督管理局调查后通报称，经与北海海产品市场当日价格对比，该店4类海鲜产品经加工、烹饪后的价格在合理区间。而且，该店海鲜池内的海鲜产品全部明码标价，对价格较高的海鲜产品也进行了提示。

既然定价在合理区间，也做到了明码标价，为什么还被质疑是“天价”？从事事前事后经过不难发现，商家的规范服务不到位。

在消费者表示对海鲜不了解的情况下，店主现场推荐了4样海鲜并当面迅速称重宰杀，调查通报中称“未与消费者充分沟通即匆忙配菜下单”，也就是说并没有完全取得消费者的理解。事先没有和消费者做充分沟通，就不能换来消费者的放心与信任，不规范的服务难免让消费者事后产生疑问。

现实生活中，只推荐贵的，故意隐瞒商品瑕疵，或用晦涩难懂、模棱两可的话语介绍商品、诱导消费的情况屡见不鲜。说轻了是服务不规范，说重了就是诱导消费，甚至涉嫌欺诈。而有些商家正是利用不充分的沟通打擦边球，让消费者不明就里，踩了坑、伤了心。由此可见，规范服务、明白消费，不仅仅靠定价合理、明码标价，还需要更加充分地沟通，特别是对于商品和行情本身不是很了解的消费者，商家对商品和服务更应保持足够的透明度，满足消费者的知情权。

服务不规范、沟通不充分，看似小问题，但涉及具体案例，可能会导致消费者的不理解，进而产生纠纷，影响店铺信誉。个别信誉问题，也会造成连带负面影响，影响地方整体市场形象。因此，相关主管部门和市场主体还应不断完善相应的服务规范，确保监管部门依规督促，市场主体依规执行。

相比服务规范，对于各地已经查处的价格违法行为，特别是各类“天价”事件等严重损害消费者权益的恶劣行为，更要严肃处理。春节前，市场监管部门曾明确表示，对于“天价”事件，监管部门决不姑息，发现一起，查处一起，整改一起。

价格违法行为时有发生，除了商家追求高额利润、消费者举证难、监管不严、处罚力度不够也是其中的重要原因。对此，监管部门应密切关注生活必需品、出行服务等消费热点，加强价格监测和分析预警，关注苗头性、倾向性的问题，提高监管的敏锐性和针对性。做好应急监管的预案，利用大数据等信息化手段，加强与舆情热点分析，及时处理价格投诉举报，坚决依法从重查处。

对于地方来说，要想赢得游客的心，不仅需要美好的自然环境和具有特色的地方文化，更需要营造公平合理、放心舒心的消费环境，打造放心消费城市名片，让消费者乘兴而来，尽兴而去。如果不能严查价格违法或者消费欺诈行为，及时回应社会关切，再美的景色，也留不住游客。



1月29日，在浙江省湖州市德清县钟管镇的浙江南泵流体机械有限公司生产车间内，工人在赶制水泵零配件。
王正摄(中经视觉)

本版编辑 孟飞 李苑 美编 夏祎