

# 逐步企稳下， 房地产业新发展模式如何建立？

## ——年中经济调研行之房地产篇

□新华社记者 王优玲 周圆 吴雨 李倩薇 邓华宁 郑钧天

据住房和城乡建设部提供的最新商品房网签数据，上半年，新房和二手房合计成交面积同比增长23.4%，新房和二手房总体交易量平稳，二手房占交易量的比例有所提升。

今年房地产市场仍处于调整阶段，各地如何优化调控政策？保交楼工作进展如何？建立房地产业新发展模式有哪些探索？记者近日采访专家，走访北京、上海、湖南、江苏、四川、重庆等地，调研市场一线状况。

地房地产市场先升后降、分化震荡，经历一季度购房需求集中释放后，二季度市场观望情绪逐渐加重。

重庆渝北区一处楼盘的销售人员岑石告诉记者，年初的“小阳春”，每月成交量能达到七八十套，绝大部分都是刚需和改善型用户。但二季度以来，前期积累的购房需求释放完毕，叠加进入传统淡季，市场交易情绪较弱，每月只能销售十来套。

对于楼市上半年前高后低的走势，记者采访的业界专家表示，房地产市场逐步回归常态化运行，市场需求真实存在，刚性和改善性需求依然在不断积累。

湖南长沙市住房和城乡建设局房地产市场运行处处长张君说，目前，长沙市线上申报有购房资格的家庭保持在11.7万户。“购房人变理性，买房前会观望更长时间，但市场需求没有消失，市场发展有动力。”

中国宏观经济研究院研究员刘琳说，根据房地产市场供求关系的变化，各地可继续从减少购房成本、降低购房门槛、厘清交易障碍等方面着手，优化调控政策，激活提振潜在住房消费需求。

### 打通堵点， 加速市场信心修复

“保交楼、保民生、保稳定”，寄托着业主的期待，关系着房地产市场的风险出清、信心修复和行业健康发展。

7月的成都骄阳似火。记者在郫都区的蓝光长岛城楼盘见到前来查看项目能否如期交付的业主廖女士。目前此项目二期全部封顶，楼房的外立面刷成了米黄色，工人进进出出搬着地砖、门窗、管道等建材。

“项目在2021年5月停工，直到去年9月纾困资金进来后，项目施工终于运转起来，逐渐有了小区的样子。”廖女士告诉记者。

廖女士所说的纾困资金，是去年有关部门联合推出的保交楼专项借款。在国家层面上通过政策性银行3500亿元专项借款撬动，并鼓励商业银行配套支持贷款跟进，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

项目负责人彭振华告诉记者，2022年9月开始，两笔共计2.913亿元保交楼专项借款分批到位，推动项目施工全速运转，今年4月份完成了项目一期1100余套住宅的交付。

“从目前项目待售资产来看，未来可以偿还保交楼专项借款和贷款。正在建设中的二期1450余套住宅预计在今年底交付。”彭振华说。

去年11月金融管理部门出台了支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施。近期，政策的适用期限被统一延长至2024年年底。另外，2000亿元保交楼贷款支持计划期限也将延长

至2024年5月底。

“政策延期有助于银行继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持。”成都农商银行副行长夏怀刚告诉记者，成都农商银行已对成都市3个保交楼项目提供保交楼专项借款配套融资5.1亿元。

记者在调研中了解到，疫情与北方地区冬歇期在一定程度上延缓了保交楼项目复工进度。但今年以来，专项借款快速发放到位，不少地方进入施工旺季。

住房和城乡建设部相关负责人介绍，在各地各有关部门共同努力下，项目加快复工建设交付。目前，保交楼专项借款项目总体复工率接近100%，累计已完成超过146万套住房交付，首批专项借款项目住房交付率达55%。

保交楼工作正加速推进。据国家统计局数据，今年前6个月，房屋竣工面积33904万平方米，增长19%。其中，住宅竣工面积24604万平方米，增长18.5%。这项数据已超过2021年同期水平，达到近5年峰值。

中国房地产业协会会长冯俊说，保交楼工作的顺利开展，考验着房企的开发经营能力和主体责任担当，需要政府创新举措化解难啃“硬骨头”，也离不开金融机构“输血”保驾护航。

“各方同心，其利断金。当下的房地产市场，处于市场信心亟需修复、房企信誉亟待重建的关键时刻。从原来的‘比拼规模’到现在的‘比拼交付力、品质力’，向购房人交出保交楼满意答卷，是市场打通堵点、畅通循环、稳定预期的重要一环。”冯俊说。

### 坚定转型， 房地产业向新发展模式平稳过渡

“房子是用来住的、不是用来炒的”的理念如今已深入人心，购房需求更多向居住品质回归。

记者近日探访湖南建投在长沙岳麓区开发的一处改善型楼盘项目时，偶遇前来看房的李先生一家五口。

“不担心‘炒房’，不担心房价跳涨，像我这样的买房人，心态就更加平和理性，关注住房本身，希望慢慢选，选到品质好的房子。”李先生告诉记者，此处楼盘最吸引他的是幼儿园、中小学、超低能耗建筑、社区服务、养老照护、图书馆等多元化配套。

正在营销中心现场的湖南建工置业投资有限公司总经理赵勇说，当下购房者更理性，更注重地产品牌、小区品质、居住环境、教育及生活配套，能在社区内满足全生命周期生活需求的产品更受市场青睐，房企要在供需适配上下功夫，从用户端需求着手，在产品开发上多用心，用心做产品、用创新谋发展。

记者在调研中发现，房地产行业

各方普遍认为，存量房时代来临，“高杠杆、高负债、高周转”模式难以为继，房地产业发展发生深刻转型，从解决“有没有”转向解决“好不好”。

一方面，房企经历“阵痛”，正在努力实现“自我造血”的良性循环和品质主导业务模式的夯实，另一方面，新的房地产业发展模式在逐步建立之中。

多地探索现房销售模式。深圳近日推出3宗住宅用地，其中宝安地块采取“限地价+竞现房”模式，显示稳地价和现房销售改革双结合的供地导向；截至目前，成都以“限房价、竞地价”方式出让地块中，要求现房销售的9宗地块已有5宗取得现售备案；长沙正在进行现房销售试点准备工作。

构建“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，也是推动房地产市场发展新模式的重要一环。

记者在上海市闵行区的保障性租赁住房项目——有巢国际公寓社区马桥AI店看到，上海鲸鱼机器人科技有限公司的研发人员们已经成为该公司首批入住的居民，公寓里必要的生活家电一应俱全，居住空间独立开阔，卫生间干湿分离。

上海鲸鱼机器人科技有限公司CEO助理廖斌说：“公司今年4月在马桥人工智能创新试验区的产业基地开工建设。大量研发人员的居住问题成为企业引才的‘拦路虎’，在园区协调下，我们首批研发人员已经在马桥AI人才公寓申请到了住房，解决了后顾之忧。”

“像我们这样处于奋斗初期的青年人和新市民，暂时买不起房，有阶段性居住困难，保障性租赁住房可以成为我们奋斗的起点。”30岁的创业者孙玉龙说。

“十四五”时期，全国初步计划建设筹集保障性租赁住房约890万套（间）。截至目前，北京、上海、广州等80多城已发布“十四五”保障性租赁住房筹集目标。

安居是人民幸福的基点。为人民群众建造好房子，提高住房品质，打造宜居、韧性、智慧城市，成为房地产业向新模式转型的重要方面。

老旧小区改造扎实推进，强调加装电梯等“楼道革命”，全面整治小区等“环境革命”，以及促进小区改造后维护更新进入良性轨道的“管理革命”。

住房和城乡建设部提出一系列新的制度探索，包括研究建立房屋体检、养老、保险三项制度，研究建立城市设计管理制度等。

“大浪淘沙、坚定转型，坚守‘房住不炒’定位，保障民生、聚焦品质，将成为房地产行业平稳健康发展的主旋律。”冯俊说。

新华社北京7月21日电

### 稳字当头， 因城施策提振住房消费需求

看房3个多月后，江苏徐州市民王女士近日完成了购房签约。在徐州泉山区云龙湖边一个在售改善住宅项目的售楼处，记者见到了前来付首付的王女士。

“7月徐州推出了主城区卖旧房买新房给予税收补贴政策，这次买房我可以享受约6万元的税收补贴。”王女士告诉记者，2019年她首次买房时房贷利率是5.75%，这次换房时利率降到了4%，优惠的利率支持她多贷一些钱，将原先100平方米的房子一步到位换成180平方米的。

今年以来，各地持续优化房地产调控政策，大力支持刚性和改善性购房需求。

济南、厦门、扬州等约20个城市放松限购政策，深圳、酒泉、长沙等地对多孩家庭购房给予政策支持，部分热点二线城市如杭州已多次出台政策优化限购措施……

全国有超百个市县优化房地产调控政策，涉及住房公积金支持政策、发放购房补贴、优化限购、降低首付比例及房贷利率等方面。

多轮政策接续发力，加之经济恢复向好，上半年房地产市场整体呈现企稳态势。这也反映在中国人民银行最新公布的金融数据上：上半年，个人住房贷款累计发放3.5万亿元，较去年同期多发超过5100亿元。

“总的看，今年房地产市场还处于调整阶段，但和去年相比，房地产市场逐步呈现企稳态势。从投资、销售、企业资金情况看，都比去年全年有不同程度的改善。”国家统计局新闻发言人付凌晖说。

记者在调研中了解到，上半年各