

如何持续用力推动房地产市场止跌回稳



“止跌回稳”“好房子”“房地产发展新模式”……全国两会期间，房地产问题成为会场内外不少代表委员和有关人士讨论的焦点。

2025年房地产市场走向备受关注。今年的政府工作报告对房地产市场健康发展作出了一系列部署安排，释放了积极的政策信号。

房地产市场正处于新旧模式转型的关键期。面对当下房地产市场“痛点”“堵点”，如何持续用力推动房地产市场止跌回稳，推动房地产业实现高质量发展？

1 充分释放刚性和改善性住房需求潜力

市场由需求驱动，需求是市场的基础。推动房地产市场止跌回稳，如何充分释放刚性和改善性住房需求潜力？

住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上表示，要巩固政策“组合拳”的效果，把降息、增贷、减税等政策效应充分释放出来，惠及更多人民群众。

“房地产政策‘组合拳’，包括提供更为灵活的住房贷款政策、降低存量房贷利率、降低‘卖旧买新’换购住房税费负担、调整优化住房公积金政策等，有利于降低购房门槛和成本，减轻购房者的经济压力，进一步释放购房需求。”全国人大代表、国务院发展研究中心研究员侯永志说。

从统计数据看，去年四季度，新建商品房销售面积和销售额实现了正增长。今年以来，房地产市场保持了止跌回稳的积极势头。

加力实施城中村和危旧房改造，也是促进市场稳定的重要一环。

“当前，一些地方正在稳妥推进货币化安置，这不仅能让城中村的居民拥有更多的自主选择权，实现早入住、早安居，还能有效释放市场需求，有利于消化存量的商品房。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

“今年政策在去年基础上层层递进，更具针对性、系统性与实操性，全力助推房地产市场健康可持续发展。”全国人大代表、江苏省住房和城乡建设厅厅长王学锋表示，房地产政策效能的进一步释放，需要顶层设计与基层落地的无缝衔接。

“我们将动态完善支持政策，认真贯彻落实国家和地方各项存量政策，做好增量政策动态储备，持续大力推进房票安置、住房‘以旧换新’，大力支持刚性和改善性住房需求。”王学锋代表说。

2 盘活存量改善供给结构

部分地区库存积压严重、结构性供给不足、房企流动性风险尚未完全消除……针对房地产供给侧“痛点”，政府工作报告从盘活存量用地、收购存量商品房等方面提出一系列举措。

我国新建商品住房供应规模大，存量消化是重要调整方向。政府工作报告提出“盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”。

全国政协委员、香江集团董事长翟美卿说，存量盘活的核心是优化资源配置，通过政策引导和市场机制，将闲置或低效利用的房产转化为有效供给，满足多层次住房需求，同时释放沉淀资金，提升市场流动性。

倪虹说，今年地方政府专项债安排4.4万亿元，其中一个使用方向，就是土地收储和收购存量商品房。收购的商品房，优先用于保障性住房、城中村改造安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等。

“在供给结构方面，当前保障性住房供给相对不足，大城市房价高，新市民、青年人住房负担较重。”全国政协委员、中国海外集团有限公司董事长颜建国说，各地应增加保障性住房供给，加大力度筹集建设配售型保障房，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

一段时间以来，在房地产市场调整过程中，由于资金问题、债务问题，部分在建已售的商品住房项目面临交

付困难。

倪虹表示，要继续打好“保交房”攻坚战，切实维护购房人的合法权益；加大“白名单”贷款投放力度，按照“应进尽进、应贷尽贷”的要求，将符合条件的房地产项目全部纳入“白名单”，提供有力的融资支持，充分保障项目建设交付。

国家金融监督管理总局局长李云泽表示，今年将重点抓好两方面工作：一是支持稳楼市，持续推动融资协调机制扩围增效，拉长“白名单”，让更多符合条件的项目拿到贷款，坚决做好保交房工作；二是配合促转型，抓紧研究制定配套融资制度，支持房地产发展新模式的构建，促进房地产市场持续健康发展。

3 加快构建房地产发展新模式

加快构建房地产发展新模式，是房地产市场平稳健康发展的治本之策。

“稳楼市，根本上是房地产行业加快转型的问题。”全国政协委员、中国财政科学研究院高级研究员刘尚希说，过去高杠杆、高周转的房地产发展模式已经不适应当前形势，要进行调整转型，将市场和政府的作用有机结合，优化和完善住房供应体系。

“我们将会同有关部门，坚持长短结合、标本兼治，坚决稳住楼市。”倪虹表示，要改革完善商品房开发、融资、销售等基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

搭建房地产发展新模式的“四梁八柱”，重要的是推

动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。

“基础就是要摸清底数，比如有多少房、有多少人，有多少需求、什么类型的需求、需求在哪里，然后再决定住房和土地供应。商品房和保障房都要以需定供，这样才能促进房地产供需平衡、市场稳定。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

“好房子”首次写入政府工作报告，引发各方热议。报告提出，适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”。

“‘好房子’是构建房地

产发展新模式的重要抓手，提升居民居住品质和幸福感是房地产发展的鲜明导向。”全国政协委员、中国铁建董事长戴和根说，今后不仅要建好房子，还要结合城市更新把老房子改造成“好房子”，不断为居民创造高品质生活空间。

“建设‘好房子’直接关系到人民群众的获得感、幸福感。”倪虹说，当前，住房和城乡建设部正在重点从立标准、强科技、抓项目三方面推动“好房子”建设。针对群众多样的居住需求，要精心地、有创意地设计出不同户型、不同面积的“好房子”，让房子的每一平方米都物尽其用、物有所值。

据新华社北京3月10日电

(上接11版)

全国人大代表、通威集团董事局主席刘汉元见证了经济大省四川携手重庆唱好成渝“双城记”，两地实现市场准入异地同标、营业执照互办互发。他表示，经济大省将更好发挥对区域乃至全国发展的辐射带动力，与各地共同下一盘棋。

向新而行，乘势而上。

“强化企业创新主体地位，让创新链和产业链无缝对接”“打造校企地联合创新平台，提高科技成果转化效能”“要抓住我国新质生产力蓬勃发展机遇，创新战斗力建设和运用模式”……习近平总书记参加团组审议讨论时，一再强调创新。

CR450动车组正在进行型式试

验，下一代“人造太阳”关键系统通过验收……这个春天里，中华大地的创新势能持续喷涌。

全国两会上，全国人大代表、湖南科技大学教授万步炎带来喜讯：“海牛Ⅲ号”海底钻机已完成全部关键技术攻关和样机设计加工，即将开始组装调试，计划明年择机开展海试，我们有望在世界上首次实现人类海洋钻探技术全覆盖。”

全国政协委员、中国华电集团董事长江毅表示，将承担中央企业推进科技成果转化重要责任，加快电力新技术新产品新场景大规模应用，以国之重器扛起国之重任。

春潮澎湃，千帆竞发。

今年是进一步全面深化改革的重要一年。

“要深化要素市场化配置改革，主动破除地方保护、市场分割和‘内卷式’竞争”“建设高质量教育体系，办好人民满意的教育，根本在于深化教育综合改革”……习近平总书记参加团组审议讨论时，多次对相关改革提出明确要求。

政府工作报告提出推动标志性改革举措加快落地，“改革”一词出现了40多次。

全国政协委员、浙江大学经济学院教授罗卫东说：“要坚持问题导向和目标导向，以纵深推进全国统一大市场建设和深化财税金融体制改革等为重点，着力破除制约发展的体制机制

障碍，不断拓展改革的广度深度，有效激发全社会创新创造活力，为中国式现代化注入强劲动力。”

深层次改革和高水平开放相辅相成。海南自由贸易港即将封关运作，全国人大代表、海南省委自贸港工委办副主任蔡强表示，制度型开放将为广大经营主体提供更多发展机遇和更有力支持，吸引人流、物流、资金流不断向海南集聚。

迎着春风，阔步前行。

在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，中国人民攻坚克难、开拓进取，干字当头、善作善成，向着强国建设、民族复兴的宏伟目标，奋进！

新华社北京3月10日电