

提升百姓居住服务水平 推进房地产业健康发展

——访市住建局副局长高健

全媒体记者 刘莉 王冬雪

高端访谈

为切实提振市场信心，激发住房消费潜力，满足广大市民住房刚性需求和改善性需求，我市将于5月20日在铁西区英雄广场举办四平市2023年春季房交会。

5月16日，市住建局副局长高健接受本报记者专访，详细介绍了市住建局为确保此次房交会成功举办实行的相应举措。

“住房与群众生活息息相关，房地产业良性循环和健康发展对促进经济社会稳定、满足群众住房需求具有重要意义。此次房交会是市用心搭建优质平台，通过多方面、多领域、多系统助力经济社会实现全面跃升的集中体现。作为负责房地产市场调控和城市建设部门，我们始终关注经济发展和房地产市场调控，为切实保证房地产业持续健康发展，保障群众利益，助力我市经济发展贡献‘住建力量’。”高健表示。



出台促进发展政策措施 保障房地产经济平稳运行

去年，顶着疫情影响，我市举办了两次房交会，成效显著，累计成交商品房685套，成交面积7.6万平方米，成交额近4亿元，市区两级税收1200余万元，发放购房补贴600余万元。为延续去年房交会的良好势头，持续活跃市场，保障群众利益，我市积极推出购房优惠政策，举办此次春季房交会。汇集全市19家房企的22个开发项目，基本上涵盖了市所有在售的优质开发项目，确保市民在房交会购房可以在最短的时间内进行比较，选到心仪的房子。

为促进我市房地产经济平稳运行，今

年3月，按照市政府工作部署，市住建局在2022年已出台的《四平市应对新冠肺炎疫情影响促进房地产市场平稳持续发展若干政策措施》（“20条”政策）基础上，广泛参考相关政策文件，结合四平实际，起草了《四平市支持房地产业平稳健康发展系列政策措施（征求意见稿）》，主要从缓解房企资金压力、强化房企金融支持力度、支持项目顺利建设、优化公积金贷款政策、释放购房需求、保证市场平稳健康发展等6个方面提出33项政策措施，为我市房地产经济稳定奠定基础。

全力帮助企业纾困解难 促进良性循环和健康发展

市住建局坚持问题导向，以解决问题为落脚点，着力在抓落实上铆足劲，不断提高政治站位，积极转变工作作风，把群众诉求放在首位，

全力帮助企业纾困解难。扎实做好服务企业工作，及时协调，精准施策，着力帮助企业解决好建设过程中遇到的困

难和问题，为市场主体持续发展提供有力支持。在保交楼和房企纾困资金方面，以最优化措施助力企业平稳过渡。高度关注群众关切，筹措资金破解回迁楼难题，积极应对信访问题，实施重点项目帮扶督导，优化提升行业服务水平。同时，进一步强化市场监管，加强网络舆情引导，规范房

地产市场秩序，营造良好的市场舆论氛围。为缓解房企资金压力，他们还通过优化完善商品房预售资金监管政策，暂缓执行建设单位代缴专项维修资金，给予首年供热费用优惠，鼓励地下空间开发利用、支持税收减免等举措，对房地产开发企业给予政策扶持，减轻企业流动资金压力。

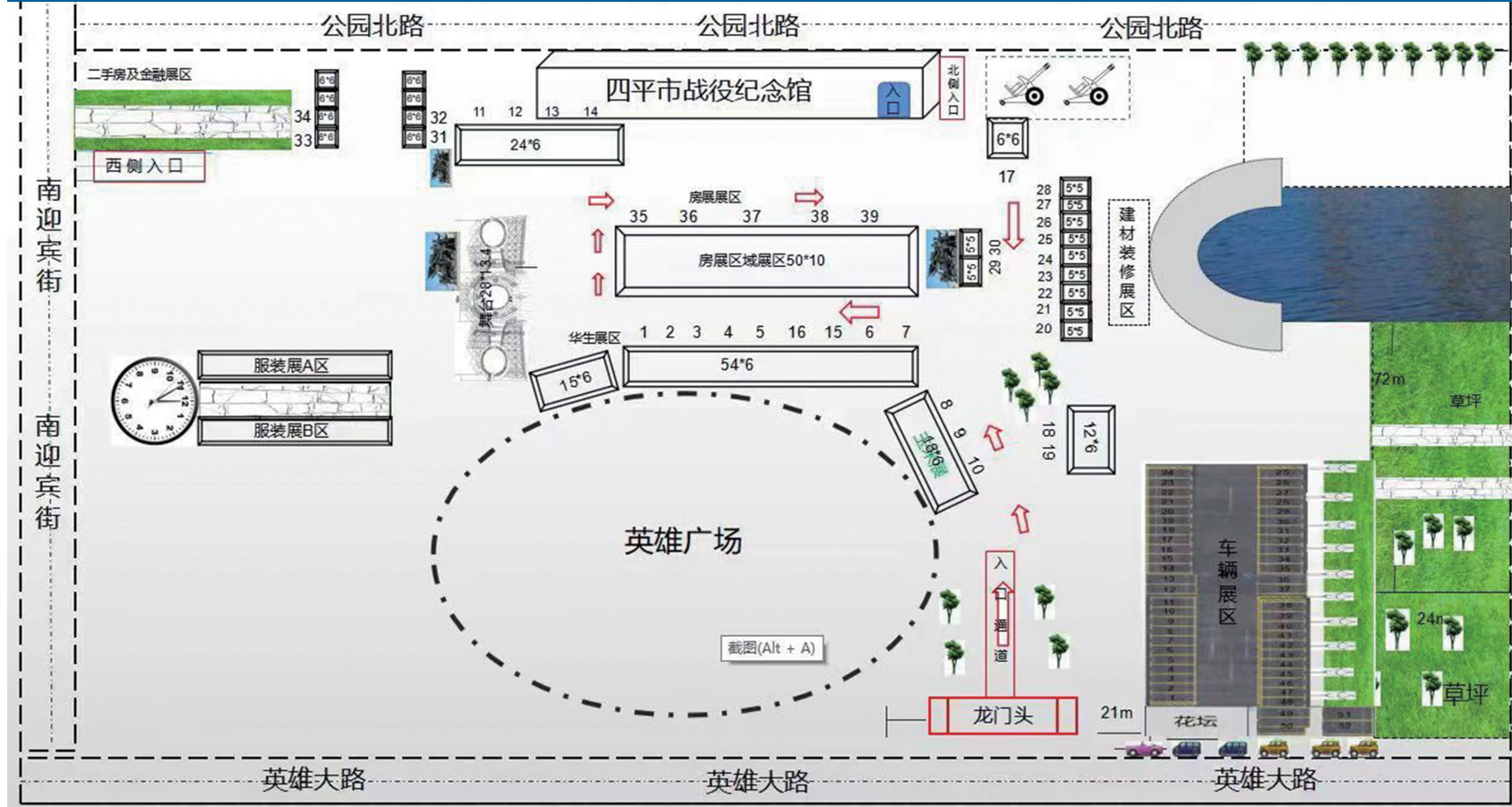
成立四平市房地产协会 坚定房地产经营企业信心

为支持房地产业持续高质量发展，年初，市住建局组织成立了四平市房地产协会，将房地产商聚拢在一起，抱团取暖，坚定房地产企业的信心。

此次房交会筹备过程中，四平市房地产协会在市住建局的支持下，全力承办房交会，成立了筹备小组，精心筹划、认真组织，积极动员我市80家大中型企业参会。针对本次房交会，各房地产开发企业推出了购房额外折扣、总房款减免、购房送家电、送物业费优惠政策，力度空前。

风帆扬起正当时，奋楫争先谱新篇。谈及我市房地产业未来发展，高健信心满满地表示，“通过政策拉动，目前我市房地产行业正在回暖，一季度测评房价都有大幅度上涨。”市住建局系统将牢牢抓住这一有利契机，在市委、市政府坚强领导下，以决战决胜的姿态，敢打硬仗的作风，攻坚克难，砥砺前行，不断立足实际，推进保障体系更加完善，提升百姓居住服务水平，持之以恒答好民生答卷，为四平百姓托起“稳稳的幸福”。

四平市2023年春季房交会活动现场示意图



楼市时评

做好一个品牌 引领一个行业

——写在2023年春季房交会筹备之际

王东

在以体验英雄城人间烟火的“仁兴里”文旅街区项目建设如火如荼进行着的同时，另一项激发和扩大消费、推动经济社会发展、增强人民群众幸福感的大型活动筹备工作也在紧锣密鼓地进行当中——2023年春季房交会将于本月20日至6月3日在英雄广场盛大举行。

如果说“仁兴里”文旅街区项目是“打造一条街 带火一座城”的务实举措，那么房交博览会就是“做好一个品牌 引领一个行业”的生动实践。

党中央提出，“要把恢复和扩大消费摆在优先位置，采取强有力措施，增强消费能力，改善消费条件，增加消费场景，使消费潜力充分释放出来”。“仁兴里”文旅街区项目也好，房交会也好，就是打造消费场景，经营促销平台，释放消费潜力的重大举措，也是后疫情时代激活消费市场、促进资金流动、繁荣城乡经济、提振增长信心的折射点，释放出市场活跃、动力十足、百姓幸福的道道光彩。

多年来，我市在促销特色产品、打造四平品牌上推出多个平台，如玉米节、换热器展销会、农机展销会等等，这些平台的成功打造，树立了四平品牌形象，扩大了本地产品知名度，增加了企业竞争力。房交会也是经营多年的房地产展销平台，一个知名品牌，在助力四平房地产行业健康发展、改善百姓生活上发挥了特殊作用。受疫情影响，近两年来我市房地产行业发展缓慢。不过，全市各大地产企业敏感地捕捉政策变化及市场动向，抢抓疫后消费反弹期，提早行动、提早完成建设，提早推向市场，促进我市房地产市场快速回暖提升。这次参加房交会的地产企业有19家22个开发项目，进一步说明了企业家们对市场变化的敏锐度和对激活百姓消费的信心。

有人说，在这三十多年的时间里，从最初单一解决居住问题，到扩大人均居住面积，再到满足个性化要求，城市住宅经历了三次浪潮的冲击，在这个过程中，城市中那些低矮平房逐步退出历史舞台，而住房也不再是急需解决的现实生活问题，也就是刚需不再“刚”。

其实，刚需不再“刚”，并不是房地产市场就“无市无需”了，而是这个市场更加遵循其固有规律，更加需要价值的提升来撬动内在需求。

这个内在需求是什么，就是品质。居住条件的品质已经成为当下激活房地产市场的内在动力，只有满足消费者对居住条件及环境品质要求，才能刺激购买欲望，达到促进房地产健康发展的目标。

我们从参加房交会的19家地产商提供的22个开发项目中，能够看到地产商早已跨过了简单提供住房的单一服务模式，转而在提供品质上下真功夫、做大文章。我们看到，为打造房交会这个优质品牌，带动我市房地产销售热度，多部门齐上阵、齐用力，共同助力房地产市场企稳回升。

一些商家更是看好房交会这一优质平台，抢抓机遇，蹭热度、重呈现，共襄盛举。届时，市商务局组织汽车经销企业推出春季车展，玉米办举办玉米产业展，华生家电携海尔卡萨帝全程开展，市装修协会将组织优秀装修公司入驻装饰建材区参与展会，房屋中介企业更是跃跃欲试，要在展会期间大显身手。

有各级党委政府的推动，有地产企业务实精神，有多部门刺激消费政策的落地，有各行业商家的站台助力，更有消费者购买意愿，我们坚信，本次房交会一定会取得超乎预期的成果，成为我市房地产行业全面复苏的标志，达到“做好一个品牌 引领一个行业”的目的。

四平市房地产协会会员名单

吉林省坤博房地产开发有限公司
四平市海银房地产开发有限公司
辽河房地产开发建设有限公司
吉林省金誉房地产开发有限公司
四平市星源房地产开发有限公司
吉林省锐龙房地产开发有限公司
四平市新月房地产开发有限公司
四平市巨展置业有限公司
吉林省长电金谷房地产开发有限公司
四平红嘴房地产开发有限公司
四平市顺达房地产开发有限公司
四平加利置业有限公司
四平天悦房地产开发有限责任公司
四平志成房地产开发有限公司
四平九洲房地产开发有限责任公司
四平市华亿房地产集团有限公司
四平市吉邦房地产开发有限公司
四平市通大展会策划有限公司

深度解读：房地产未来五年的发展方向

党的二十大报告中，在“增进民生福祉，提高人民生活品质”的大框架下阐述了房地产发展方向，具体提出：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。这将对住房制度以及房地产市场发展带来怎样的影响？

重申“房住不炒”

自2016年底，中央经济工作会议首次提出坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位之后，“房住不炒”也在2017年10月被写进党的十九大报告中。

“过去几年中，尽管房地产行业经历了起伏，中央支持各地因城施策优化楼市调控政策，‘房住不炒’始终是政策坚守底线。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为，经过多年发展，“房住不炒”理念已经深入人心，成为社会共识，购房者置业更加理性，住房的居住属性不断强化。

陈文静说，党的二十大报告中再次强调“房子是用来住的、不是用来炒的”，彰显政策定力，同时也意味着“房住不炒”将成为我国长期坚持的房地产行业定位，接下来房地产业发展的落脚点将更多聚焦在保民生、提品质上。

“未来，合理的住房需求仍将是政策支持和鼓励的主要对象，刚性和改善性住房需求释放仍有空间，特别是人民美好生活需要日益广泛，改善性住房需求或将成为市场的关键支撑。”陈文静说。

再提“租购并举”

除了“房住不炒”，“租购并举”同样也是一个熟悉的提法。

党的二十大报告中“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的表述与党的十九大报告中的一致。

“工作重点不在于往哪走，而在于如何走。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对此表示，这充分说明，未来五年住房制度改革将和党的十九大的思路一脉相承，即大方向不变。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也认为：这一方面表明，租购并举的住房制度，

必须要以时不我待的战略思路来推进建设；另一方面，这一制度建设又需要有一个过程，才能达到“租”和“购”的真正并举。

但相同的表述背后亦有不同之处。严跃进指出：党的十九大报告中，该住房制度改革是在“提高保障和改善民生水平”的大框架下论述的；党的二十大报告则是在“增进民生福祉，提高人民生活品质”的大框架下进行的。可以看出，在保民生的基础上，提品质也是重要的内容。换言之，住房制度改革要兼顾保民生和提品质双重目标。

李宇嘉进一步分析指出，新时期住房工作的顶层思路非常清晰，就是“房住不炒”和“租购并举”。前者统揽住房工作全局，是全国上下开展行业和市场管理、创新管理模式和长效机制、推进住房体系和制度建设的顶层指导；后者是我国进一步推进住房制度改革，探索房地产发展新模式、推进住房高质量发展的顶层设计。

“租购并举”预计将加速

2015年底，中央经济工作会议首次提及发展住房租赁市场，并强调将“租购并举”确立为我国住房制度改革的主要方向后，住房租赁市场的发展推进明显加快。

“目前我国已经初步形成了多主体发展租赁住房的良好态势，国有租赁企业起到了对市场的引领、规范、激活和调控作用，更多专业化、机构化的住房租赁企业积极参与市场建设。”ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然表示。

“去年下半年以来，国家在推进保租房筹集建设、降低新市民落户门槛、租赁可以落集体户、打造租赁社区、租买结合等都迈出实质性步伐。”李宇嘉认为，租购并举的住房制度建设在相关主体合力推进下，未来五年会全面提速。



(仲华望)