

# 定调2022年楼市：保持平稳运行

■中国城市报记者 邢 灿

2021年,房地产市场情况如何?2022年,房地产相关政策将如何发力?未来如何保持房地产市场稳定发展和运行?近日,国务院新闻办就推动住房和城乡建设高质量发展举行新闻发布会,介绍相关情况。

## 不变

### 保持房地产市场平稳运行

住房和城乡建设部部长王蒙徽在新闻发布会上表示,2022年要保持房地产市场平稳运行。保持调控政策的连续性和稳定性,增强调控政策的精准性协调性。

过去一年来,我国房地产市场情况如何?“2021年,在各方面共同努力下,房地产市场总体稳定。‘房子是用来住的,不是用来炒的’定位成为社会共识。我们稳妥实施房地产长效机制,进一步落实城市主体责任,强化省级政府监督指导责任。”王蒙徽说。

数据显示,2021年我国商品住宅销售面积达15.65亿平方米,是近年来的新高,同比增长1.1%。房价涨幅有所回落,去年70个大中城市,一手房和二手房销售价格分别上涨2%和1%,涨幅比2020年分别回落1.7和1.1个百分点。此外,房地产开发投资保持了正增长,去化周期处于合理区间。

未来如何增强调控政策协调性和精准性?住房和城乡建设部副部长倪虹说,重点是做到三个“加强”:一是加强土地、金融和市场监管等政策的协同,二是加强部、省、市的调控联动,三是加强对城市“一城一策”政策的指

导和监督。

倪虹还表示,要坚决有力处置个别房地产企业因债务违约引发的房地产项目逾期交付风险。这项工作是以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标,以法治化、市场化为原则,压实企业主体责任,落实属地政府管理责任,维护社会稳定,维护购房群众合法权益。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受中国城市报记者采访时表示,从相关表述来看,2022年房地产政策还将延续此前一贯的房地产调控方向。

在张波看来,近期地方层面出台的房地产调控政策让市场担心楼市可能出现过热苗头,新闻发布会上“保持房地产市场平稳运行”的相关表态向市场释放出了明确信号,即房地产调控政策大方向没有调整,还是在原有方向上推进。

今年以来,山东菏泽、重庆、江西赣州的不少银行已经将首套房首付比例降至20%。据统计,2022年以来,全国超40城发布了各种力度的房地产宽松政策。这引发市场热议,猜测房地产调控政策将会进一步放松。

值得注意的是,在保持调控政策的连续性和稳定性方面,“保障刚性住房需求,满足合理的改善性住房需求”这一表述,被业内人士普遍视为政策亮点。

关于保持调控政策的连续性和稳定性,倪虹在新闻发布会上提到,继续稳妥实施房地产长效机制,把城市的主体责任和省级政府的监督责任落实好,保障刚性住房需求,满足合理的改善性住房需求,继续稳地价、稳房价、稳预期。

“保障”和“满足”的背后,是日益增长的市场需求。

王蒙徽介绍,我国现在仍然处于城市快速发展的阶段,城镇的人口规模、家庭数量仍在持续增加。目前,我国每年城镇新增就业人口超过1100万,住房的刚性需求比较旺盛。

2021年6月,《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》印发,明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策,提出扩大保障性租赁住房供给,缓解住房租赁市

## 明确

### 满足合理改善性住房需求

“同时,2000年以前建成的大量老旧小区内的住房面积小、配套差,质量也不高,群众改善居住环境和居住条件的要求都比较迫切。同时我们也看到,新冠肺炎疫情对居民改善居住条件和居住环境方面提出了更加迫切的要求。”王蒙徽说。

有受访专家还提到,随着国家实行三孩生育政策,提倡老人和子女同住养老,改善性住房需求有望持续释放。

“相比刚性住房需求,针对改善性住房需求的政策友好度有待提高。比如现在很多地方‘认房又认贷’,对于有改善性住房需求的家庭来说,卖掉一套再去买一套,可能还是按照二套房的政策来执行,经济压力就相对较大。”张波说。

张波预测,今年很多政策

将逐渐开始向改善型置业倾斜,在首付比例、贷款利率等方面可能会出现一些相应政策来调整。需要注意的是,这本身不违背“保持房地产市场平稳运行”的基调,因为这也是在保障合理住房需求。

中原地产首席分析师张大伟在接受中国城市报记者采访时也表示,房地产市场整体政策依然只在刚需有相对变化,最近多地出台的政策普遍是针对刚需的微调,后期有望出现更多针对改善性住房需求的稳定政策。

事实上,针对改善性住房需求,适度调整过于严格的限制性政策已在进行中。2021年年底,银保监会新闻发言人表示,现阶段,要根据各地不同情况,重点满足首套房、改善性住房按揭需求,合理发放房地产开发贷款、并购贷款。

## 目标

### 建设筹集240万套保障性租赁住房

场结构性供给不足,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

时至今日,保障性租赁住房发展都取得了哪些成效?倪虹介绍,从目前看,人口流入较多的城市都有很高的热情,陆续出台了具体实施办法,落实土地、财税和金融等方面的政策,着眼“十四五”时期,研究确定保障性租赁住房发展目标。

相关数据显示,在人口流入较多的40个重点城市,2021年已经筹集了保障性租赁住房94.2万套,预计可以解决近300万新市民、青年人的住房困难,初步形成了多主体发展保障性租赁住房的良好态势。当前,农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业等各方面主体参与的热情还是比较高。据统计,利用存量土地和房屋建设的保障性租赁住房达到了70%。

倪虹表示,2022年住建部将继续大力增加保障性租赁住房的供给。从目前的统计看,全国将建设筹集240万套,比去年有大幅度增长。

在张波看来,值得关注的是,今年在促进发展保障性租赁住房方面有了具体化的数字目标,这有利于相关

政策落地。

中国城市报记者注意到,不少地方提出了2022年建设保障性租赁住房的具体量化目标。

例如北京提出,做好住房供地保障,筹集建设保障性租赁住房15万套;上海明确,将建设筹措17.3万(间)保障性租赁住房;广东表示,新增筹集建设保障性租赁住房不少于25万套。

“建设筹集保障性租赁住房对地方财政要求很高,目前提出具体化数字目标的城市普遍是一线城市或新一线城市,这些城市财政能力相对较强,有充足资金支持这项工作。”张波分析说。

如何实现“建设筹集240万套”保障性租赁住房这一目标?倪虹表示,关键是要抓好6个落实,分别是落实好土地的支持政策、落实审批流程的再造和简化、落实中央补助、落实税费优惠政策、落实水电气价格政策、落实金融政策支持。

在落实金融政策支持方面,倪虹介绍,目前,已经把保障性租赁住房列入了城市基础设施领域不动产投资信托基金试点;同时,对有关保障性租赁住房的贷款将不纳入房地产贷款集中度的管理等。



成都大运会火种交接欢迎仪式举行

2月25日,四川成都第31届世界大学生夏季运动会(简称“成都大运会”)火种交接欢迎仪式在成都市金沙遗址博物馆举行。仪式现场,国际大体联副主席申震将今年1月在首届大运会举办城市意大利都灵采集的火种递交给成都。图为火种交接欢迎仪式现场。

中新社记者 张浪摄