

2023年，各地不断调整优化房地产调控政策，楼市政策利好叠加持续发力显效，市场改善空间巨大。

如何更好释放住房消费潜力？如何构建房地产发展新模式？2023年房地产业发生的深刻转型，不仅改变了许多人对房地产市场的认识，也在重新定义未来的居住理念。

## 楼市政策利好叠加 部分地区市场表现更加活跃

“楼市新政一出，我们门店就有经纪人开单，一下子开了两三单。”上海浦东金桥板一家品牌房产中介店长老张告诉记者。

近日，北京和上海同步调整优化楼市调控政策，进一步释放刚性和改善性购房需求。“我们门店主打改善型住宅市场。政策调整后，千万元的房产，最高能省税50多万元，成交意愿大幅上升。”老张说。

降低购房首付比例、下调住房贷款利率、调整普通住房标准，新政利好对新房市场的影响也不小。在上海，不少售楼处的来访量翻倍，部分楼盘在政策优化后的首个周末签约量提高了20%。

“楼市政策暖风释放一系列积极信号，部分地区房地产市场表现更加活跃。尤其是四季度以来，武汉、郑州、西安等城市成交显著放量，均创下半年来新高，原因在于刚需和改善性需求的加速释放。”克而瑞集团董事长丁祖昱分析说。

调整住房公积金支持政策、降低首付比例及房贷利率、发放购房补贴、优化限购政策、首套房“认房不认贷”……今年以来，各地各部门适时调整优化房地产调控政策的力度明显加大、节奏加快，一系列政策措施取得积极效果。

据不完全统计，截至目前，大多数二线城市全面取消限购；另有不少地方，如天津、成都、杭州等，针对局部区域进行了限购政策的优化。

住房城乡建设部政策研究中心副主任浦湛说，今年以来，二手房和新房交易总量实现同比正增长。1至11月，全国二手房网签交易面积和新建商品房网签交易面积

## 2023楼市看点

# 构建发展模式 定义居住新理念



总和同比增长超过10%，部分主要城市二手房成交量占新房和二手房交易总量的比重超过50%。

国家统计局最新发布的数据显示，11月份，70个大中城市商品住宅交易规模有所上升，销售价格环比总体延续降势、同比有升有降。

国家统计局新闻发言人刘爱华表示，从房地产领域主要指标变化趋势来看，一些指标呈现边际改善迹象，这说明房地产领域一些优化调整的政策在持续发力显效。房地产市场目前仍处于调整之中，这种短期调整从长期看有利于房地产市场平稳健康发展。

## 积极稳妥化解风险 加快构建房地产发展新模式

当前，我国房地产业发展发生深刻转型。受访业内人士和专家普遍认为，我国住房已告别短缺时代，要想实现房地产市场的重新平衡，亟需建立“新的循环”，构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。

中央财办有关负责同志表示，加快构建房地产发展新模式，是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。当前，我国房地产市场正处于转型期，虽然遇到了一些困难，但持续发展仍然有广阔的前景和坚实的支撑。

一方面，积极稳妥化解风险。持续抓

好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险；另一方面，新的房地产发展模式在逐步建立之中。针对房地产高质量发展面临的突出矛盾和问题，完善相关基础性制度，为构建房地产发展新模式奠定良好的体制基础。

——保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”正在推进。截至今年11月底，全国城中村改造入库项目406个，预计总投资1.8万亿元。新一轮保障性住房规划建设启动，上海、济南、青岛、福州、长沙等城市已开工一批项目。

旧城改造等需求可改善民生并有力拉动投资。上海交通大学教授陈杰分析，我国城镇住房存量目前已超过300亿平方米，且在以每年8亿至10亿平方米的速度增加。中长期来看，每年即使按照存量1.5%的折旧率，也需新建4.5亿至5亿平方米住房替换待拆建的老旧危住房。

——“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，是构建房地产发展新模式的重要一环。数据显示，今年全国筹集建设保障性租赁住房已完成约200万套（间）。近两年来各地已完成保障性租赁住房投资超过6000亿元，可解决近1500万新市民、青年人的住房困难。

——一系列新制度正在探索之中，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，研究建立房屋体检、养老金、保险三项制度，研究建立城市设计管理制度等。

## 瞄准品质升级趋势 持续深挖住房消费潜力

在湖北武汉蔡甸区新天大道某楼盘开发处，前来买房的胡女士说：“选这儿的房子，是因为它公摊小、密度低，户型设计好，户外公共空间大，提供物业服务的企业口碑不错，周边医院、交通配套方便。”

该楼盘开发商武汉城建集团项目负责人余志刚告诉记者，当下人们的住房需求正在迭代升级。从小客厅、大房间到大客厅、小房间，到讲究居住空间的均衡性、多功能性，再到更加注重与自然、外界的融合空间，人们对住房已从简单的居住需求转向高品质多元化需求。

“从原来的‘比拼规模’到现在的‘比拼交付力、品质力’，房地产企业的未来在于质量、科技和服务，谁能为群众建设好房子、提供好服务，谁才会有市场、有发展。”武汉市住房保障和房屋管理局房地产开发管理处处长陈浩说。

“目前市场上购房需求仍然充沛，居民改善居住条件的愿望强烈。随着政策效果持续释放，市场推出更多适配好产品，购房潜力将逐步释放。”贝壳研究院首席分析师许小乐说。

广东省住房政策研究中心副主任李宇嘉说，我国正在加快房地产供给侧结构性改革。在住房产品供给方面，根据各城市的真实需求确定土地出让指标，建立人口流入与土地供应增减匹配的“人—地”挂钩机制；调整普通住宅标准，鼓励企业设计更好的住房产品，调控手段从行政手段向税收等经济手段过渡。

住房城乡建设部部长倪虹表示，在理念上，要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以满足刚性和改善性住房需求为重点，努力让人民群众住上好房子。好房子的标准是绿色、低碳、智能、安全，让群众住得健康，用得便捷，成本又低，放心安心。

“好房子、好小区、好社区、好城区”是实现人们对美好生活向往的题中应有之义，也是政策持续发力的方向。

新华社北京12月27日电

■广告

# 大同日报小记者 开始招募

今日小记者 明日栋梁材  
这里，可以展示大家的自我风采  
这里，可以激发大家的学习乐趣  
这里，可以培养大家的写作能力  
这里，可以拓宽大家的社会视野  
这里，就是大同日报小记者

报名地址 大同日报传媒集团小记者编辑部（御东恒安街大同市政务审批中心对面）  
各校设立报名点（具体时间以大同日报小记者微信公众号发布和学校通知为准）

小记者报名：308元（含小记者装备、证件）

大同日报小记者享有的多项权利：  
■2024年全年的《大同晚报》；  
■全年丰富多彩的多项活动供小记者选择；  
■优先在《大同晚报·小记者周刊》上发表作品。

咨询电话 13994399058（李老师）  
13934802888（小静老师）（请在工作时间内咨询）

报名地址 大同日报传媒集团小记者编辑部（御东恒安街大同市政务审批中心对面）  
各校设立报名点（具体时间以大同日报小记者微信公众号发布和学校通知为准）

小记者报名：308元（含小记者装备、证件）

大同日报小记者享有的多项权利：  
■2024年全年的《大同晚报》；  
■全年丰富多彩的多项活动供小记者选择；  
■优先在《大同晚报·小记者周刊》上发表作品。

咨询电话 13994399058（李老师）  
13934802888（小静老师）（请在工作时间内咨询）