栏目名称：时政好文分享

构建房地产发展新模式 满足人民群众新期待

原创 李涛 中国经济时报原创

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央始终坚持以人民为中心的发展思想，始终把改善人民生活、增进民生福祉作为出发点和落脚点。坚持以人民为中心的发展思想，落实在住房和城乡建设工作中，就是加大对住房保障、城乡建设等方面的支持，确保人民群众的基本住房需求得到满足，提高人民的获得感和幸福感。

从建设政策性住房到实施住房补贴政策，从老旧小区改造到提供绿色、节能、环保的住房，从增加租赁住房的供应到完善住房金融、物业管理、维修资金等制度，人民群众从“住有所居”逐渐过渡到“住有宜居”“租购并举”，住房需求得到了多元化的保障。然而，在房地产行业的快速发展过程中，一些深层次问题也逐渐开始凸显。构建房地产发展新模式，成为破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康的治本之策。

构建房地产发展新模式，必须突出公平正义，解决好城市刚需群体的住房问题。一线务工人员、新市民、青年人是城市中不可或缺的力量，解决好他们的居住问题，关系到城市活力和未来发展，也彰显城市的温度和包容。一方面，要加大保障性租赁住房建设力度，满足租房需求。构建“一张床、一间屋、一套房”多元化租赁住房供给体系，遵循“以需定供”思路，对于保安、保洁、快递、环卫工人等城市一线务工人员提供距离工作地点尽可能近、租金尽可能低的“一张床”，对于刚步入社会的新市民、青年人提供租金较低的“一间屋”，对于租金承受能力较高的家庭型客户等群体提供“一套房”，努力满足人民群众对住房的多样化需求，确保外来人口留得下、住得安、能成业。同时，不少园区将充足优质的保障性租赁住房供给作为吸引产业、人才、人气的重要抓手，以安居促乐业，对当地产业集聚、经济发展都起到良好推动作用。另一方面，还要实施好配售型保障性住房建设，满足购房需求。构建“低端有保障、高端有市场”的保障性住房供应体系，有助于实现住房供应的多元化和合理化，提升居民的幸福感和安全感。配售型保障性住房建设需要创新融资机制，发挥住房公积金制度作用，通过政府、市场和社会资本的合作，探索多元化的融资渠道，减少房地产市场波动，促进市场的健康平稳发展。

构建房地产发展新模式，必须适时调整优化购房政策，满足人民群众“以小换大”“以旧换新”等改善型住房需求。人民群众对美好生活的向往，就是我们工作的出发点和落脚点。牢牢抓住让人民群众安居这个基点，适应家庭结构变化或经济条件改善的新形势，以努力让人民群众住上更好的房子为目标，让他们放开手脚为美好生活去奋斗。9月26日召开的中共中央政治局会议强调，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。10月17日，住房城乡建设部会同有关部门迅速行动，抓存量政策落实，抓增量政策出台，打出一套政策“组合拳”，充分赋予城市政府调控自主权，调整或取消各类购房的限制性措施，降低住房公积金贷款利率、住房贷款首付比例、存量贷款利率、“卖旧买新”换购住房的税费负担等，相关政策发布以来，政策效果已经开始显现。政府还可以通过大数据精细化识别改善型住房需求，并根据市场需求和城市规划，因城施策，适当增加用于改善型住房建设的土地供应，优化土地资源配置，同时鼓励房企开发商建设更多大户型、高品质住宅等，确保改善型住房项目能够顺利落地。

构建房地产发展新模式，必须坚持稳中求进，妥善化解房地产发展模式转型中的各项风险。要让人民群众在“安居”中获得“稳稳的幸福”，必须纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面乱象，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期基础性制度，严肃查处各类违法违规行为，维护广大业主、出租人、承租人的合法权益。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度，推动房地产企业转型升级，降低房地产金融风险，让房屋逐步脱离投资属性、回归居住属性，更好服务群众的居住需求。建立完善住宅专项维修资金制度，让旧房、危房“有钱修”“有人管”。将当前以新建商品房开发管理为主的管理制度，拓展到房屋全生命周期管理，确保使用中的房屋处在安全健康、智慧便捷、适老宜居的良好状态。加快城中村改造，消除安全隐患，提升城乡居民居住环境。

以人民为中心构建房地产发展新模式，最终要建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制。强化大数据应用，从要素资源的科学配置入手，以人定房、以房定地、以房定钱，改善土地供应结构、优化资金支持方式，促进人口、住房、土地、资金四者关系适配，避免市场供求失衡与大起大落。在供应体系上，完善“市场+保障”的住房供应体系，政府保障基本的住房需求，市场满足多层次多样化的住房需求，建立租购并举的住房制度，改善居住环境，促进产业转型升级，并提升城市韧性，从而做到“人人有房住、房子有人住、人人住好房”的良好局面。

以人民为中心构建房地产发展新模式，是中国式现代化建设发展过程中实现住房和房地产领域高质量可持续发展的新要求，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，更是对人民群众美好生活向往的积极回应。在这一模式的引领下，我们必须矢志不渝地将人民群众的利益置于首位，确保房子回归居住本质，有效应对市场变化，通过精准的政策调控与高效的市场运作，合力破解房地产领域的难题，推动房地产市场迈向平稳健康发展的崭新阶段。最终，让每一位人民群众都能在更加公平、更高质量的住房环境中实现住有所居、居有所安的梦想，共享新时代改革发展的丰硕成果。