

房地产发展新模式正在构建中

当前,我国房地产市场正处在调整转型的过程中。各地区各部门适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,取得积极效果。

A 住房总需求保持平稳

2023年,全国房地产开发投资110913亿元,比2022年下降9.6%。商品房销售额116622亿元,下降6.5%。从这些数据来看,目前房地产市场仍然处于转型期的调整中。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强认为,2023年以来,因房地产市场供求关系发生重大变化,且受国内外多重因素交织叠加影响,住房交易恢复与经济恢复一样,也是一个波浪式发展、曲折式前进的过程。

柴强认为,总的来看,2023年的住房交易呈现“前高、中低、后稳”趋势,新房和二手房加在一起,住房交易总量实现正增长,住房总需求保持平稳。一季度疫情防控转段后市场信心有所恢复,前期积累的购房需求相对集中释放;二季度房地产市场活力有所减弱,购房人观望情绪加重;三季度在“认房不认贷”“降低首付比率和利率”“居民换购住房个人所得税优惠延期”等房地产利好政策的作用下,房地产市场活跃度有所提升,住房交易总量企稳。

据住房和城乡建设部门相关数据,2023年,二手房成交量同比保持增长,新房和二手房合计交易保持正增长。柴强认为,在当前人们购房行为谨慎、理性的情况下,购房需求仍在增加,二手房交易替代了部分新房交易。

柴强认为,目前新房销售量之所以下降,一方面由于部分居民就业压力加大、收入增长预期减弱等原因,暂缓或推迟购房。另一方面则因为部分房企出现债务违约风险,一些在建项目逾期难交付,对新房市场产生了负面影响,许多购房人不敢买新房特别是期房。随着“保交楼”工作有力推进和有关政策出台,这一情形将有所改观。



房地产业需求结构正在发生质的变化,发展新模式正在积极构建中。(邱用法/摄)

B 两方面体现积极变化

从日前公布的全国房地产市场基本情况统计数据可以看出,房地产市场出现的积极变化,主要体现在两个方面。

一是房地产投资、销售等指标降幅收窄。2023年,房地产开发投资比2022年下降9.6%,降幅比2022年收窄0.4个百分点。房地产开发企业到位资金下降13.6%,降幅比2022年收窄12.3个百分点。商品房销售降幅明显收窄,2023年全国商品房销售面积比2022年下降8.5%,销售额下降6.5%,但降幅分别比2022

年大幅收窄15.8个和20.2个百分点。2023年12月份,新建商品住宅网签备案量比2023年8月份回升20.2个百分点。从70个大中城市监测情况看,新房和二手房的成交量都在温和上升。

二是房地产竣工面积增加较快。“保交楼”工作正稳步推进,效果持续显现。2023年,房地产开发企业竣工房屋面积比2022年增长17%。

对于2024年房地产市场发展,住房和城乡建设部部长倪虹表示,将稳定房地产市场,

坚持因城施策、一城一策、精准施策,满足刚性和改善性住房需求,优化房地产政策,持续抓好“保交楼”“保民生”“保稳定”工作,稳妥处置房企风险,重拳整治房地产市场秩序;构建房地产发展新模式,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,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,实施好“三大工程”建设,加快解决新市民、青年人、农民工住房问题,下力气建设好房子,在住房领域创造一个新赛道。

C 长期健康发展有较好基础

“我国房地产市场长期健康发展有较好基础。”国家统计局局长康义表示,一是城镇化数量和质量提升还有很大的空间。2023年城镇化率是66.16%,和发达经济体80%以上的水平相比,还有提升空间。近5年城镇化率年均提高0.93个百分点,每年都有超过1000万名的农村居民进入城镇,新市民的规模较大,也会带来大量新增住房需求。存量上,尽管我国人均住房面积已经不小,但有很多房子功能和结构都不尽合理,不少群众改善性住房需求比较迫切,也会形成对房地产市场的重要推动力。据监测,70个大中城市改善性住房需求明显,表现在二手房成交量已超过新房成交量。

二是构建房地产发展新模式

潜力巨大。房地产发展新模式正在积极构建中,这是破解房地产发展难题、促进房地产健康发展的治本之策。目前,保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设,以及城中村改造等工程正在快速推进,有利于解决人民群众在住房方面的急难愁盼问题,同时也会带动房地产相关投资消费,促进房地产市场健康发展。

对于房地产新发展模式,清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为,要解决传统房地产发展模式存在的突出问题,房地产发展新模式可以弥补传统模式的制度缺陷,能有效解决传统模式带来的高地价高房价、供求失衡、土地财政依赖等问题。因此,构建房地产新发展模式的过程,要坚

持稳中求进、以进促稳、先立后破的原则,不能急于求成,要努力实现新旧模式的平稳过渡。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为,房地产业需求结构正在发生质的变化,存量房管理与服务规模越来越大,居民对“好房子”“好小区”全生命周期品质居住需求越来越高,市场从以增量为主转向增量与存量并重、数量与质量兼顾,与之相适应的房地产供给结构及制度应更加完善。应加快迭代以“好房子”“好小区”为核心目标的品质房产品开发与经营,加快拓展以“安全+活力”为核心目标的存量房更新改造与资产管理新空间,加快发展以“好社区”“好城区”为核心目标的物业服务。(中新)