住建部最新表态，对房地产企稳回升充满信心！

3 月 7 日，第十四届全国人民代表大会第一次会议举行第二次全体会议，会议结束后“部长通道”采访活动中住建部部长倪虹接受采访，针对 2023 年住建工作如何“稳中求进”、对房地产市场企稳回升的信心以及如何抓好城市更新工作，回答了媒体记者提问。

【中指观点】

1、稳支柱、防风险、惠民生，三个方面落实 2023 住建工作“稳中求进”

■ **稳支柱**

房地产作为国民经济的支柱产业，倪虹部长明确指出稳住房地产**一要因城施策、精准施策、一城一策，大力支持刚性和改善性住房需求。**我们理解就是针对不同人群、不同区域、不同物业类型落地针对性举措，2023 年支持刚需群体的政策力度有望延续，支持改善性住房需求的政策有望进一步优化，促进以旧换新、以小换大的住房需求释放，结合人口的最新变化，给予多孩家庭、老年家庭、人才、产业人群等更多政策侧重，也是政策方向。针对不同区域或将体现在城市内部的政策变化，未来一线及核心二线城市有望“因区施策”“一区一策”。不同物业类型方面，盘活非住宅存量、提高资源利用效率或是重要方向。与此同时，供给端政策亦有望精准跟进，如增加改善型住房需求的土地供应量、减少库存量大地区的土地供应等。

二要增加保租房和长租房建设。预计今年保租房筹集规模仍将维持在较高水平，推进满足新市民、青年人群体的住房需求，促进“租购并举”住房制度的加快建立。

■ **防风险**

2023 年两会政府工作报告中指出“房地产市场风险隐患较多”，防范和化解行业风险仍是当前重点任务。倪虹部长指出要从三个方面防风险：

一类是要防安全生产的风险，如老房子和市政设施老化，要通过更新改造，消除隐患，并用现代科技提高防范水平。

另一类是防范化解房地产“灰犀牛”风险，避免和金融风险、地方债风险交织，发生系统性风险。以“抓两头、带中间”、“精准拆弹”的方式化解风险，与年初住建部工作会表述一致。**“一头”是抓优质房企，**对优质国有房企和优质的民营房企政策支持力度有望进一步加大，短期政策有望加快落实落地，持续推进改善优质房企资产负债状况，满足合理的融资需求。**另“一头”是抓出险房企，**在合理的范围内给予支持帮助，同时进一步明确“绝不让损害群众利益的行为蒙混过关，要让他们付出应有代价”。

此外，倪虹部长也指出“要大力整顿房地产市场秩序，营造诚实守信、风清气正的市场氛围，让人民群众放心购房、放心租房。”此前，开发企业违规挪用预售款资金，交付时间和标准与宣传口径不一

等问题时有发生，购房者合法权益受到侵害，因此2023年“保交楼”仍是重点工作。同时，保障租房人群合法权益，租赁相关配套政策亦有望持续完善。

■ 惠民生

要实现人民群众安居乐业，倪虹部长指出就要努力创造高品质的生活空间，而高品质的生活空间也将促进更多改善性住房需求释放，未来改善需求将是房地产市场的重要支撑。近年来，监管部门对于装配式、绿色建筑、智能建造等高品质社区政策支持力度持续加大，鼓励以科技创新推动建筑业转型发展，这些也给房企提供了更加明确的产品研发思路。

2、对房地产市场企稳回升充满信心

倪虹部长强调对房地产市场企稳回升充满信心，主要基于三个方面，一是供求改善，防控政策优化对市场供需两端均产生积极影响，供给端住房项目复工率大大提高，需求端成交量也有明显改善；二是房价平稳、保交楼、房企合理性融资改善等因素带动市场预期回升；三是前期已出台的政策正在落实见效。

根据中指监测，春节后，重点城市新房、二手房成交规模连续增长，部分城市二手房市场情绪改善明显，上周（2月27日-3月5日），重点10城二手房周度成交量已达2019年以来周度最高水平，同比增长超100%。2月，百城新建住宅价格环比止跌、二手住宅价格跌幅明显收窄，购房者置业意愿回升，市场正处于修复通道。

但倪虹部长亦在强调市场企稳回升是“**牢牢坚持房子是用来住的，不是炒的定位**的企稳回升”，是“**大力支持刚性和改善性需求**的企稳回升”，是“**防止市场大起大落**的企稳回升”，是“**促进行业高质量发展**的企稳回升”，因此在“精准施策”“一城一策”政策导向下，随着市场情绪逐渐修复，热点城市的政策或将进入观望期，对于仍处于调整阶段的城市和区域，仍会有增量优化政策出台。

2023年，监管部门对房地产市场整体仍为“托而不举”，针对投资需求仍处于严格监管状态。如果部分城市市场进入高温或者房价出现大幅上涨，预计收紧性政策跟进的预期亦将提升。

3、四大方面实施城市更新行动，各地政策有望继续完善

据不完全统计，截至2021年底，全国411个城市共实施2.3万个城市更新项目，总投资达5.3万亿元。目前，部分省市均已公布“十四五”期间城市更新投资计划。从各地公布的城市更新投资计划来看，整个“十四五”期间，辽宁、广东、成都、浙江等地城市更新相关项目总投资均超过万亿。

近年来，各地方政府在中央政策导向及自身城市发展驱动下密集出台城市更新政策，根据中指监测，2022年有超30个省市出台了七十余条城市更新相关政策，其中广州、北京、重庆等地政策出台数量较多。本次倪虹部长再次明确通过四个方面实施城市更新行动，一是持续推进老旧小区改造，建设完整社区；二是推进城市生命线安全工程建设；三是要做好城市历史街区、历史建筑的保护与传承；四是要推进城市数字化基础设施建设。

未来城市更新配套政策有望继续完善，政策出台城市类型有望由高能级城市向中低能级城市进一步扩展，各地或积极出台创新性政策引导社会资本参与，同时引导城市更新业务与住房租赁结合，多渠道保障住房供给。

中指研究院

房地产数据和报告

中指研究院官方微信

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100　传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100　传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789　传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606
邮编：510308
电话：020-85025888　传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799　传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268088　传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401　传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599　传真：023-88952138

南京 地址：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9楼
邮编：210001
电话：025-86910294　传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214　传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062　传真：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1601-2室
邮编：215021
电话：0512-67905729　苏州物业电话：0512-67067796

宁波 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座907
邮编：315100
电话：0574-88286032　传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩国际505
邮编：230031
电话：0551-64903170　传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366　传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层
邮编：330038
电话：0791-88611602　传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002
邮编：450000
电话：0371-86560158　传真：010-56319191

沈阳 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：110000
电话：024-22559187　传真：024-22559187

西安 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-87237088　传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0531-82768328　传真：010-56319191

青岛 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306　传真：0532-58555302

昆明 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室
邮编：650000
电话：0871-63803327　传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527
邮编：530000
电话：0771-2099961　传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965　传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080　传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001　传真：020-85025999

东莞 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室
邮编：523076
电话：0769-89924301　传真：010-56319191

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477　传真：010-56319191