

标本兼治化解风险，加快构建“人房地钱”

联动的房地产发展新模式

——从《2024年政府工作报告》看房地产发展新模式



本期要点

■ 2023年房地产政策组合拳发力，行业边际改善或进入筑底阶段

- 利好政策效果逐渐显现，行业呈现边际改善
- 负向循环尚未完全打破，制约行业修复进程

随着房地产供求关系发生重大变化，行业进入深度调整期，虽然政策环境持续放松，但受限于行业风险持续释放、居民收入预期弱、房价下跌预期较强、核心城市政策效果持续性不足等因素，“价格下降-信心不足-销售低迷-资金受限-投资下滑”的负向循环尚未完全打破，制约行业修复。

■ 2024年标本兼治化解房地产风险，新发展模式下“商品+保障”双轮驱动

- 防范化解房地产市场风险仍是2024年的重要工作之一

当前房地产行业最核心的风险问题仍是流动性问题和债务处置问题。政府工作报告提出“标本兼治化解房地产风险”，后续要加快建立房地产风险防控长效机制。

- 新型城镇化下，加快构建“人房地钱”挂钩的房地产发展新模式

为适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，报告再提“加快构建房地产发展新模式”；以“人房地钱”要素联动机制为重要抓手，从住房结构、土地管理、金融财税等方面共同促进房地产市场实现供需新平衡，加快构建房地产发展新模式。

- “商品+保障”双轮驱动满足居民多样化住房需求

一方面，保障性住房供给量将增加，重点满足新市民、青年人的住房需求；另一方面，报告首次提出“完善商品房基础性制度建设”，后续或将在土地管理制度、商品房预售制度、住房财税金融制度等方面，加大改革与创新力度。

■ 构建“人房地钱”联动的房地产发展新模式的建议

- 平衡新建与存量盘活的前提下，构建多层次的住房供应体系

加快房地产业供给侧改革，建立“市场+保障”双轨并驱的住房供给体系；减少限制性政策，完善以市场主导的商品房市场；合理评估新开工建设与盘活存量的基础上，收购或改造存量住房资源，补充保障房、公租房及养老等薄弱领域的短板。

- 优化土地供应节奏、结构，深化土地管理制度改革

根据人口规模与流动方向、社保缴纳情况、产业分布情况以及存量与库存去化周期，合理安排土地供应节奏与结构。在“不大规模新增建设用地”的要求下，盘活存量用地有利于优化资源配置。

- 科学探索商品房预售制度改革，完善住房金融制度建设

房地产新旧模式转换过程，要求金融与房地产应形成良性循环，加大金融支持力度；统筹推进房地产债务处置工作。预售制是商品房基础性制度的重要组成部分，建议后续科学探索商品房预售制度改革。



联络人

作者：
中诚信国际 研究院

袁海霞 hxyuan@ccxi.com.cn
张堃 kzhang02@ccxi.com.cn
彭月柳婷 yltpeng@ccxi.com.cn



相关报告

【房地产行业专题】跨周期宏观调控下的系统性风险防范研究，2021.10

【房地产行业专题】后疫情时期中国房地产行业的深度调整与转型发展，2022.10

【房地产行业专题】房企折价趋缓净价指数领涨，交投热度下滑、一级发行回暖，2023.2

【房地产行业专题】政治局会议后如何看待房地产行业走势？2023.7

【房地产行业专题】房地产新发展模式设想，2023.8

【房地产行业专题】美国房地产业发展模式、经验与启示，2024.1

如需订阅研究报告，敬请联系

中诚信国际品牌与投资人服务部

赵耿 010-66428731；

gzhao@ccxi.com.cn

www.ccxi.com.cn

《2024 年政府工作报告》（以下简称“报告”）对房地产行业着墨颇多，重点强调了标本兼治化解房地产风险，要求“优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持”，说明化解风险仍是 2024 年房地产重点工作之一。相较以往“推动房地产向新发展模式平稳过渡”的表述，此次报告指出“适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式”，同时“加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度”，这意味着政策上对房地产新发展模式的构建将更加明确，后续或将从住房保障体系、土地管理制度、行业发展模式、金融财税配套制度等方面，深化制度改革，加快构建“人房地钱”联动的房地产发展新模式。考虑到当前房地产行业仍处于深度调整阶段，我们建议短期仍以稳预期、稳房价、稳地产为主，中长期从构建多层次住房供应体系、推进土地管理制度改革、完善住房金融制度建设等方面，推动房地产向新发展模式转型。

一、2023 年房地产政策组合拳发力，行业边际改善或进入筑底阶段

报告总结了 2023 年房地产主要工作，面对房地产行业深度调整，政策上持续“因城施策优化房地产调控，推动降低房贷成本，积极推进保交楼工作”，力促房地产市场平稳运行。

（一）利好政策效果逐渐显现，房地产行业呈现边际改善

2023 年 7 月以来，“金融 16 条”适用期限延长、超特大城市城中村改造、推动落实“认房不认贷”、降低首付比例和贷款利率、调整存量贷款利率、居民换购住房退税优惠延期等房地产调整政策密集出台，持续引导潜在需求有序释放。2023 年全国商品房销售面积和销售额同比增速分别为-8.5%、-6.5%，但 12 月环比增长 41.56%、38.58%；得益于前期“保交楼”政策的推动，今年以来竣工持续向好，同比增长 17%；新开工面积同比下降 20.4%，降幅连续 5 个月收窄。为缓解房企流动性风险，金融监管部门要求各金融机构“一视同仁”满足不同所有制房地产企业合理融资需求，并建立了房地产融资白名单项目。政策呵护下，2023 年房企开发到位资金累计同比下降 13.6%，降幅自 9 月以来保持稳定，其中，国内贷款（-9.9%）和自筹资金（-19.1%）同比降幅较前值不同程度收窄。截至目前，已有超 6000 个项目进入房企融资白名单，贷款额度超 2000 亿元，整体对市场的正向影响有望进一步显现。

（二）房地产负向循环尚未完全打破，制约行业修复进程

虽然政策环境持续放松，但受限于行业风险持续释放、居民收入预期弱、房价下跌预期较强、核心城市政策效果持续性不足等因素，房地产行业深度调整态势未改，“价格下降-信心不足-销售低迷-资金受限-投资下滑”的负向循环尚未完全打破，制约房地产修复。2024

年1月，70大中城市新建商品住宅价格指数同环比分别下跌1.2%和0.4%，房价下跌趋势并未完全扭转，或持续制约销售改善。尽管近期核心一二线城市接连优化楼市政策，政策力度不断增强，但需求端仍疲软叠加高基数影响，1-2月TOP100房企销售总额同比下降51.6%，其中2月单月销售额环比下降29.3%，同比下降64.7%。销售未见企稳的情况下，房地产投资增速或仍将保持负增长。2023年房地产开发投资完成额同比下降9.6%，已连续21个月为负，土地购置费同比降幅进一步扩大，除核心城市优质地块外土地出让市场依旧低迷。供需两端双双走弱下，2024年房地产修复仍承压，需要更加积极的政策环境，稳定市场信心。

二、2024年标本兼治化解房地产风险，新发展模式下“商品+保障”双轮驱动

报告提出了2024年房地产重点工作方向，标本兼治稳妥有序处置化解房地产风险；为适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式；加大保障性住房建设和供给，完善商品房基础性制度建设，满足刚性和多样化改善性住房需求。

（一）防范化解房地产市场风险仍是2024年的首要任务

报告提出“标本兼治化解房地产风险，稳妥有序处置房地产风险隐患”。当前房地产行业最核心的风险问题仍是流动性问题和债务处置问题。随着房地产金融“十六条”“三箭齐发”稳地产政策的发布、从“三个不高于”到“三个不低于”的监管转向、以及城市房地产融资协调机制建立及项目白名单制的落地等，对房地产项目融资起到一定支撑，然而政策对房企融资现金流的改善效果仍不理想。根据中诚信国际统计，2023年房地产行业发行债券4057.68亿元，净融资为-914亿元，净融资流出持续走扩，且融资分化更为显著，民营房企发行规模占比不足一成。叠加低迷的房地产销售拖累经营性现金流回暖，房企两大核心现金流入持续疲弱导致房地产行业风险仍在高位。从债务风险及处置看，2023年房地产行业违约规模232.26亿元（占违约规模76.31%），较去年同期增加14%，其中新增违约主体6家中有5家为民营房企¹；年内房企展期规模666.93亿元，在展期规模中占比84%；企业流动性风险加剧了行业债务风险释放及蔓延。然而，房地产违约债务处置却明显滞后，烂尾风波不仅持续引发民生问题，还制约了房地产行业复苏进程。因此，防范化解房地产市场风险是2024年风险化解的重要工作之一，优化房地产政策，金融与房地产要形成良性循环，对不同所有制

¹ 2023年新增违约主体中5家民营房企分别为：荣盛房地产发展股份有限公司、金科地产集团股份有限公司、恒大地产集团有限公司、上海世贸股份有限公司、佳源创盛控股集团有限公司。

房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，在房地产行业持续发展中化解处置债务风险，建立健全房地产风险防控长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

（二）新型城镇化下，加快构建“人房地钱”挂钩的房地产发展新模式

为适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，报告再提“加快构建房地产发展新模式”。尽管当前我国房地产市场供求关系发生一定变化，但随着以县城为重要载体的新型城镇化战略行动深入实施，以城市群、都市圈为依托，人口、资金等生产要素在城乡实现双向流动，进而形成了城乡融合发展的新格局，为中长期住房需求提供有力支撑，尤其是经济发达、人口集聚的大城市和特大城市。2023年我国城镇化率达到66.16%，根据联合国预测，2030年或达到72.3%，预计我国仍有年均1100万农村人口转变为城镇常住人口，需求中枢下行但仍能保持10亿平方米水平，同时以户籍人口占比衡量的城镇化率仅为47%，与常住人口城镇化率还有接近20个百分点的差距，伴随新型城镇化发展与户籍制度改革推进，此部分“新市民”也将为房地产发展提供增量空间。与此同时，结构性供给过剩造成大量房产闲置、保障房与商品房供给失衡、住房租赁市场不规范、公共服务不均等问题始终存在，这也对房地产新发展模式有了更为明确的要求。新发展模式下，应以“人房地钱”要素联动机制为重要抓手，建立“以人定房，以房定地、以房定钱”的新模式，通过因地制宜地制定差异化政策适应人口流动变化，形成“以需定建”、供需匹配的住房供给体系，推动高质量公共住房建设与供给，满足差异化、多层次住房需求；土地要素市场方面，构建与人口、产业结构适配度高的土地新机制，有效缓解人口、产业与土地市场匹配失衡问题，也是房地产新发展模式的重要环节；此外，还需高效引导金融资源配置和完善建立财税体制建设，促进金融与房地产良性循环。总体而言，新型城镇化趋势下，需从住房结构、土地管理、金融财税等多方面共同促进房地产市场实现供需新平衡，加快构建房地产发展新模式。

（三）“商品+保障”双轮驱动满足居民多样化住房需求

自2023年8月25日，国务院发布《关于规划建设保障性住房的指导意见》（14号文）以来，我国住房“商品+保障”双轮驱动模式进入新的阶段；2024年2月27日，住建部发布《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》，再次明确“以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求”。相较商品房，我国保障性住房建设相对滞后，存在明显短板，一、二线城市尤为突出，未能满足居民的多层次住房需求。根据估算，2008-2018年累计新开工面积中商品房住宅占比达到76%，保障房占比仅

24%。2023 年以来，伴随“三大工程”加速推进，我国保障房建设速度加快，2023 年保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套（间），超额完成了年度计划量。此次报告再次强调“加大保障性住房建设和供给”，后续保障性住房供给量将继续增加，重点满足新市民、青年人的住房需求。

同时，报告首次提出“完善商品房基础性制度建设”，尽管尚未有对商品房基础性制度的官方解释，但从过往两会政府工作报告内容看，后续或将在土地管理制度、商品房预售制度、住房财税金融制度等方面，加大改革与创新力度。“商品+保障”双轮驱动有助于“满足刚性住房需求和多样化改善性住房需求”，结合报告提出的“减少限制性措施”，预计后续仍将延续“因城施策”基调，充分赋予城市房地产调控自主权，一线城市或继续优化限购政策、二线城市或全面取消限制性政策。同时，居民购房成本有望进一步降低，2024 年 2 月 20 日，央行宣布 5 年期以上 LPR 下调 25 个基点，由 4.2% 降至 3.95%，为 2019 年换锚以来单次最大降幅，体现出央行对房地产行业的托底，有利于进一步释放刚性和改善性需求。

三、构建“人房地钱”联动的房地产发展新模式的建议

尽管当前“房地产市场供求关系发生重大变化”，但并不意味着房地产行业快速下行，需要在相对平稳的状态向新发展模式转变。目前，稳房价是稳地产的关键，稳房价才能稳定市场预期、提升市场信心，有助于恢复从销售到投资的流动性链条。同时还需要从需求端发力，提高居民收入的同时进一步打开需求端限制性政策，全面放开限购限贷。只有存量资产处置起来，交易流动起来，整个行业才有稳的希望。从报告表述上看，房地产发展新模式的构建方向或已明确，结合 2024 年 2 月住建部发布的《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》，预计后续将加快构建“以人定房，以房定地、以房定钱”的新模式。对此，我们提出以下几点建议：

（一）平衡新建与存量盘活的前提下，构建多层次的住房供应体系

当前我国房地产市场面临多重结构性供需失衡，构建“人房地钱”联动的房地产发展新模式，首要需加快房地产业供给侧改革，建立“商品+保障”双轨并驱的住房供给体系，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

商品房市场，建议以市场化发展为导向，减少限制性政策，推动居民住房改善与升级。建议在核心一二线城市继续推行全面取消限购限贷、降低首付比例、下调房贷利率、提高公积金贷款额度、放松落户限制、降低交易税费等措施，加大对改善性住房需求的信贷支持、

政策支持等，同时匹配高品质住房需求，放开商品房供给上的限价限建等约束政策。保障房体系，建议在合理评估新开工建设与盘活存量孰为最优选择的基础上，收购或改造存量住房资源，补充保障房、公租房及养老等薄弱领域的短板。当前，我国房地产市场总体上已经出现了供过于求的局面，尤其是二三线城市甚至是部分一线城市存在着非住宅地产的大量闲置。一是建议通过设立专项贷款、贴息补助等方式，鼓励地方政府、国企、房企收购存量房用于保障性住房建设。2023年初，中国人民银行设立了1000亿元“租赁住房贷款支持计划”，在全国范围内选择8个城市开展试点²，支持住房租赁机构批量收购存量住房，用作保障性租赁住房，后续可进一步扩大试点范围。二是通过收购或改造闲置的存量非住宅房产，用于保障性住房或医疗、养老等结构性供给短缺的领域。近年来支持“非改租”的政策层出不穷，广州、深圳、岳阳、贵阳等地均出台了针对非住宅存量的盘活支持政策，其中广州、岳阳等城市的支持政策不仅解决闲置商办、厂房类库存的资金沉淀问题，同时也为保障性租赁住房的建设扩展的来源渠道。三是通过盘活存量住房资源，弥补租赁住房短缺，建立住房租赁监管服务平台，有效增加保障性住房供给以及提升租赁住房质量。此外，根据需求，加快保障性住房等“三大工程”落地，完善住房保障基础性制度和支持政策，在土地供应、信贷融资、税收政策等方面给予政策支持；推行“租售同权”，适当提升核心大中城市的公共服务投入，逐步扩大惠及范围；还可借鉴美国租房券项目经验，加大对低收入群体、青年群体租房补贴力度；推进保障性租赁住房REITs试点，逐步拓展参与主体与试点资产范围。

（二）优化土地供应节奏、结构，深化土地管理制度改革

政府工作报告提出“完善‘人地钱’挂钩政策”，表明人口将成为各地获取土地、金融等资源要素的重要参考依据，结合2月19日审议通过的《关于改革土地管理制度增强对优势地区高质量发展保障能力的意见》，后续或围绕人口、产业、城市发展进一步优化土地资源配置，深化土地管理制度改革。土地供应方面，建议根据人口规模与流动方向、社保缴纳情况、产业分布情况以及存量与库存去化周期，前瞻性安排土地供应节奏与结构，如适当增加重点中心城市与城市群的住宅用地供给，减少住宅库存去化周期过长区域的住宅用地供给；减少非住宅房产供给过剩区域或产业薄弱区域的商业用地、工业用地供给。同时，土地供应中配套推出一定比例的“只租不售”宅地，通过集中建设、配建等方式增加租赁住房的建设和供应，拓宽租赁住房建设途径。

² 2023年1月，央行创设租赁住房贷款支持计划，在重庆、济南、郑州、长春、成都、福州、青岛、天津8个城市开展试点，支持批量收购存量住房用于扩大租赁住房供给，授信和项目运营主体多为市属国企或城投平台。

在“不大规模新增建设用地”的要求下，盘活存量用地对优化资源配置至关重要。建议推动集体地入市，有效盘活存量闲置、低效、破碎化土地，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，提升城市建设用地规划弹性，建立健全城乡统一的建设用地市场，有效盘活存量闲置土地。同时，从城市发展和城镇实际出发，允许在合理范围内调整部分规划建设指标，以促进低效用地空间向生产、生活、生态多功能复合型空间转型，并通过用地功能转型实现“变资源为资产”，充分体现土地利用价值。

（三）科学探索商品房预售制度改革，完善住房金融制度建设

房地产新旧模式转换过程，要求金融与房地产应形成良性循环，构建房地产债务风险长效机制。针对房地产行业融资问题，需加大金融支持力度。适度调整房地产信贷政策，稳定房地产开发贷款投放，对正常经营的房地产企业“不惜贷、抽贷、断贷”，进一步推动落实城市房地产融资协调机制；加快推进房地产贷款的“三个不低于”政策落地，增强银行关于房地产融资支持的窗口指导，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持；继续用好债券融资增信工具，鼓励房企发债缓解流动性压力，支持房地产企业通过资本市场合理股权融资等。针对房地产不良资产和债务风险问题，可通过主办银行制度统筹推进房地产债务处置工作，按市场化原则推进展期、调整还款安排、新发贷款、处置资产偿还借款等安排。此外，还可设立专门的房地产不良资产管理机构，发挥政策性金融资产管理公司职能，通过债务重组、破产清算/重整、资产证券化、司法清收等方式，降低房地产不良资产风险。引入市场化机构共同参与，丰富资产处置手段及机制。

预售制是商品房基础性制度的重要组成部分，但其具有双刃剑特征，伴随房地产市场供求关系转变，建议后续科学探索商品房预售制度改革。一方面，商品房预售制加速了我国城镇化建设进程；另一方面，在此轮房地产行业深度调整中，也暴露出我国预售制度建设不完善，侵害购房者权益等问题。然而，当前我国房地产行业并不具备全面转为现房销售的条件，现房销售对房地产行业流动性、债务风险、资金使用效率都将产生更为严峻的考验。在此背景下，为更好推动房地产向新发展模式平稳过渡，建议积极探索商品房预售制度改革。从统一立法角度明确预售资金监管模式、监管范围、相关主体职责边界及违约责任。优化预售资金支付模式，建立与项目开发工期进度相匹配的预售资金支付模式，降低购房者和开发商之间的权责不对等和风险不对称问题。加强对预售资金账户的监管力度，增强预售资金划转及使用信用披露。探索定金或首付款保护制度，建立商品房烂尾保护机制，降低购房者风险。

附录：2014-2024 年政府工作报告中房地产相关表述

年份	房地产相关表述
2024	<p>标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定。优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。</p> <p>积极推进新型城镇化。我国城镇化还有很大发展提升空间。要深入实施新型城镇化战略行动，促进各类要素双向流动，形成城乡融合发展新格局。把加快农业转移人口市民化摆在突出位置，深化户籍制度改革，完善“人地钱”挂钩政策，让有意愿的进城农民工在城镇落户，推动未落户常住人口平等享受城镇基本公共服务。培育发展县域经济，补齐基础设施和公共服务短板，使县城成为新型城镇化的重要载体。注重以城市群、都市圈为依托，促进大中小城市协调发展。推动成渝地区双城经济圈建设。稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造，加快完善地下管网，推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设，打造宜居、智慧、韧性城市。新型城镇化要处处体现以人为本，提高精细化管理和服务水平，让人民群众享有更高品质的生活。</p>
2023	<p>有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。</p> <p>保障基本民生和发展社会事业。加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，加快推进老旧小区和危旧房改造。</p>
2022	<p>继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。</p>
2021	<p>保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。</p>
2020	<p>深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民、无障碍设施，让城市更宜居宜业。</p>
2019	<p>深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。</p> <p>更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。继续推进地下综合管廊建设。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯和无障碍环境建设，健全便民市场、便利店、步行街、停车场等生活服务设施。新型城镇化要处处体现以人为核心，提高柔性化治理、精细化服务水平，让城市更加宜居，更具包容和人文关怀。</p> <p>健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。</p>
2018	<p>健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。</p> <p>更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。</p>

2017	<p>因城施策去库存。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，健全购租并举的住房制度，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为，遏制热点城市房价过快上涨。目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造。今年再完成棚户区住房改造600万套，继续发展公租房等保障性住房，因地制宜、多种方式提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。</p>
2016	<p>深入推进新型城镇化。城镇化是现代化的必由之路，是我国最大的内需潜力和发展动能所在。今年重点抓好三项工作。一是加快农业转移人口市民化。深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，建立健全“人地钱”挂钩政策。扩大新型城镇化综合试点范围。居住证具有很高的含金量，要加快覆盖未落户的城镇常住人口，使他们依法享有居住地义务教育、就业、医疗等基本公共服务。发展中西部地区中小城市和小城镇，容纳更多的农民工就近就业创业，让他们挣钱顾家两不误。</p> <p>二是推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场健康发展。今年棚户区住房改造600万套，提高棚改货币化安置比例。完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存，促进房地产市场平稳运行。建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。</p>
2015	<p>稳定住房消费。加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。今年保障性安居工程新安排740万套，其中棚户区改造580万套，增加110万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。农村危房改造366万户，增加100万户，统筹推进农房抗震改造。住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救助。坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。用改革的办法解决城镇化难点问题。抓紧实施户籍制度改革，落实放宽户口迁移政策。对已在城镇就业和居住但尚未落户的外来人口，以居住证为载体提供相应基本公共服务，取消居住证收费。建立财政转移支付与市民化挂钩机制，合理分担农民工市民化成本。建立规范多元可持续的城市建设投融资机制。坚持节约集约用地，稳妥建立城乡统一的建设用地市场，完善和拓展城乡建设用地增减挂钩试点。加强资金和政策支持，扩大新型城镇化综合试点。</p>
2014	<p>完善住房保障机制。以全体人民住有所居为目标，坚持分类指导、分步实施、分级负责，加大保障性安居工程建设力度，今年新开工700万套以上，其中各类棚户区470万套以上，加强配套设施建设。提高大城市保障房比例。推进公租房和廉租房并轨运行。创新政策性住房投融资机制和工具，采取市场化运作方式，为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。各级政府要增加财政投入，提高建设质量，保证公平分配，完善准入退出机制，年内基本建成保障房480万套，让翘首以盼的住房困难群众早日迁入新居。针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。</p>

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经中诚信国际事先书面许可，任何人不得对本文件的任何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取、或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得中诚信国际书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。中诚信国际对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识、任何用来识别中诚信国际及其业务的图形，都是中诚信国际商标，受到中国商标法的保护。未经中诚信国际事先书面允许，任何人不得对本文件上的任何商标进行修改、复制或者以其他方式使用。中诚信国际对于任何侵犯中诚信国际商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由中诚信国际从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。中诚信国际对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a) 中诚信国际不对任何人或任何实体就中诚信国际或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的任何损失或损害承担任何责任，或 b) 即使中诚信国际事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，中诚信国际也不承担任何责任。

本文件所包含信息组成部分中的信用级别、财务报告分析观察，并不能解释为中诚信国际实质性建议任何人据此信用级别及报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。投资者购买、持有、出售任何金融产品时应该对每一金融产品、每一个发行人、保证人、信用支持人的信用状况作出自己的研究和评估。中诚信国际不对任何人使用本文件的信用级别、报告等进行交易而出现的任何损失承担法律责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司
地址：北京市东城区朝阳门内大街
南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼
邮编：100020
电话：（86010）66428877
传真：（86010）66426100
网址：<http://www.ccxi.com.cn>

CHINA CHENGXININTERNATIONAL CREDIT
RATINGCO.,LTD
ADD: Building 5, Galaxy SOHO,
No.2Nanzhuganhutong , Chaoyangmennei Avenue,
Dongchengdistrict, Beijing, 100020
TEL: (86010) 66428877
FAX: (86010) 66426100
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>