



两会民生主题记者会：三大关键词看住建部最新表态

3月9日，十四届全国人大二次会议民生主题记者会召开，教育部部长怀进鹏、人力资源和社会保障部部长王晓萍、住房和城乡建设部部长倪虹、国家疾病预防控制局局长王贺胜就教育、就业和社会保障、住房、医疗疾控等相关问题回答中外记者提问。其中，倪虹部长就住房市场和城乡建设领域相关问题做出解答，涉及城市更新、房地产发展新模式、房地产政策等方面。

【中指观点】

1、关键词一：城市更新

稳步推进城市更新是落实政府工作报告中“稳中求进、以进促稳、先立后破”的具体表现，从行动上，倪虹部长指出一是要抓体检，找准问题，二是要抓重点，解决问题。

关于城市体检，倪部长强调一是坚持问题导向，二是坚持目标导向。2018年，住建部就已开始指导样本城市、试点城市开展城市体检工作。去年11月，住建部出台了《关于全面开展城市体检工作的指导意见》，提到城市体检对象包括住房、小区（社区）、街区、城区（城市），并从微观到宏观进行指标体系的构建。从创新性来看，部分指标结合了“三大工程”进行了设置，例如“平急两用”公共基础设施数量、保障性住房占比、城中村改造完成率等。

另外，在抓重点方面，倪部长强调了老旧小区改造这一民生工程，并提出2024年将再改造5万个老旧小区，整体来看，改造体量依然较大。从披露数据来看，2023年，全国实施各类城市更新项目约6.6万个，完成投资2.6万亿元。整体来看，城市更新仍是未来扩内需、促投资、惠民生的重要举措，在此背景下，企业未来的业务发展战略也可与城市的转型深度结合，在存量领域加快探索新的发展模式。

2、关键词二：构建房地产发展新模式

本次倪虹部长再次从理念、机制和落实上阐述了如何构建房地产发展新模式，整体提法与此前基本一致。理念上，坚持“房住不炒”定位，完善“保障+市场”住房供应体系，预计今年保障性住房建设仍将加快推进。机制上，一是建立“人、房、地、钱”要素联动机制，以人定房，以房定地、以房定钱，同时提到抓手就是指导各地编制好住房发展规划。二是，完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，倪虹部长再次提及“在供应方面，改革完善商品房的开发、融资、销售等基础性的制度”，明确提出“要有力有序推进现房销售”。预计未来土地管理制度、住房交易制度、住房保障制度、住房金融制度、住房税收制度等多个方面将迎来与新阶段新模式相适应的制度完善与改革。

除此之外，“三大工程”仍是重点工作，2024年重在抓开工建设，推动各项工作实质见效。去年底



央行重启 PSL，至今已净投放 5000 亿元，PSL 为政策性银行发放“三大工程”建设项目贷款提供中长期低成本资金支持。数据显示，截至 2024 年 2 月底，国开行已发放城中村改造专项借款 575 亿元；截至 2 月 21 日，农发行已向 22 个省份 28 个城市累计投放城中村改造专项借款 521.25 亿元。随着资金不断落位，“三大工程”建设将加速推进，也将在稳投资、稳需求等方面发挥更大的作用。

最后，倪虹部长再次强调“要下力气建设好房子”，不同面积、不同价位均有好房子，未来建设绿色、低碳、智能、安全的好房子的开发企业，提供好服务的企业，发展潜力也将更大。

3、关键词三：城市政府要用好调控自主权

倪虹部长指出当前稳定房地产市场的任务依然艰巨，但从城镇化进程和全国城镇 300 多亿平米存量住房更新改造需求看，市场依然具备很大潜力和空间，并从**稳市场、防风险、促转型**三个维度提出了具体举措：

一是稳市场，充分赋予城市政府用好调控自主权。各地或将根据市场供求关系、人口、保障需求等因素，因城施策，优化房地产政策。

从具体的调控政策趋势来看，2024 年，预计更多城市将结合自身情况及时优化调整相关政策，一线城市或继续优化限购政策，二线城市有望全面取消限制性政策，核心城市降低首付比例、降低房贷利率等政策依然具备空间。改善性住房需求具备较大释放潜力，多样化改善性需求的政策支持力度有望继续加大，**从供给端来看**，未来郊区住宅项目容积率 1.0 限制或迎来调整，低容积率更宜打造高品质产品，同时对项目价格端的限制亦有望优化，以满足居民多样化改善性住房需求。**从需求端来看**，核心城市大面积段限制性政策或将继续优化，如建议北上深可参考广州、成都取消 120 平方米或 144 平方米以上限购政策，更多城市有望通过降低多孩家庭和老年家庭购房门槛、提升公积金贷款额度和增加公积金贷款次数等方式支持改善需求。

二是防风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理的融资需求。预计民企项目融资有望得到极大改善。

会上倪部长披露了房地产项目“白名单”最新进展情况，截至目前，全国 31 个省 312 个城市已经建立了房地产融资协调机制，涉及项目超过 6000 个，其中 82%是民营和混合所有制企业的项目。截止到 2 月底，已经通过商业银行审批的贷款超过 2000 亿。

过去一段时间，住建部和金融监管总局频繁召开协调机制调度会，推动各地积极落实房地产项目融资，随着“白名单”项目不断扩围，项目资金逐渐落位，项目建设或将加速，房企和购房者的市场预期有望进一步修复。



三是促转型，加速推进配售型保障房和保租房建设，多样化、多元化解决居民住房问题。

从配售型保障房来看，2023年8月，《关于规划建设保障性住房的指导意见》提出配售型保障房的发展思路以来，多地公布了首批或2024年配售型保障房的建设计划，深圳、广州、福州计划1万余套。从保租房来看，根据国家统计局公布数据，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，2021-2023年保租房合计建设和筹集量约573万套（间），完成计划量66%；根据中指监测，目前多地已发布2024年保租房筹集目标。整体来看，今年保障性住房供给量仍将继续增加，以更好地满足居民住房需求。



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

- 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：010-56318000 传真：010-56318000
- 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：021-80136789
- 广州** 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025888
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道办文心五路天威有线信息传输大厦
24层2403单元
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607799
- 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：022-89268088
- 杭州** 地址：浙江省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：0571-56269401
- 重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458 传真：023-67663458
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910294
- 成都** 地址：四川省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：028-60118214
- 武汉** 地址：湖北省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：027-59743062
- 苏州** 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905720
- 宁波** 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：0574-88286032
- 合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：0551-64903170
- 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：0731-89946366
- 郑州** 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040 传真：0371-60338040
- 西安** 地址：陕西省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：029-88216545 传真：029-88216545
- 济南** 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：0531-82768328
- 青岛** 地址：山东省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：0532-58555306
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68525080