



## 实现房地产高质量发展的举措，住建部这么说！

8月23日，国务院新闻办公室举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，请住房和城乡建设部部长倪虹、住房和城乡建设部副部长董建国、住房和城乡建设部副部长秦海翔出席介绍情况，并答记者问，问题涉及到多个市场关注话题，如如何构建房地产发展新模式、“好房子”建设、保交房进展等，其中会议开始倪虹部长介绍有关情况时，指出：

■ 中国式现代化，民生为大。民生性强是住房城乡建设工作最突出的一个特点。下一步，我们将深入学习贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，坚持人民至上，聚焦制约住房城乡建设事业高质量发展的突出矛盾，以夯实基础、深化改革为主线，以完善机制、体制、法治为重点，以让人民群众住上绿色、低碳、智能、安全的好房子为基点，统筹推进住房城乡建设领域各项改革，加快构建房地产发展新模式，深入实施城市更新行动，进一步推动建筑业转型升级，系统开展好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，打造宜居、韧性、智慧城市，促进城乡共同繁荣发展，以务实行动不断满足人民对美好生活的向往，为进一步全面深化改革、推进中国式现代化作出贡献。

发布会原文链接：<http://www.scio.gov.cn/live/2024/34507/index.html>

### 【中指解读】

#### 1、强调住房的“民生性”，未来住房的供给和保障或更加重视以人民群众的需求为导向

二十届三中全会审议通过《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》，全文较大篇幅提及房地产，且主要内容出现在了“健全保障和改善民生制度体系”部分，较为明确的强调了房地产的民生性，具体政策既包括中长期改革方向，也包括短期举措，围绕房地产发展新模式、住房保障、支持改善性住房需求以及与房地产发展新模式相适应的制度改革等方面。

本次住建部倪虹部长进一步强调“民生性强是住房城乡建设工作最突出的一个特点”，未来住房的供给和保障有望更加向人民群众最真实的需求侧重，过去侧重解决住房“有没有”的问题，未来将更加重视住房“好不好”，“好房子”建设、推进城市更新等均是改善居民居住环境的重要举措，未来配套政策有望继续加快完善落实。

#### 2、房地产发展新模式：六项重点工作全面推进

此前《党的二十届三中全会〈决定〉学习辅导百问》阐释了如何加快构建房地产发展新模式，明确总体思路是以满足刚性和改善性需求为重点，按照政府保基本、市场满足多样化需求的原则，深化供给



结构、经营方式、调控政策、监管机制等改革，加快构建租购并举的住房制度，实现房地产市场平稳、健康、高质量发展。

本次住建部强调加快构建房地产发展新模式是实现房地产高质量发展的治本之策，也再次明确从理念上、体系上、制度上和要素配置上构建房地产发展新模式，并指出新模式的构建需要一个过程，需要不断探索实践，重点抓6项工作：

**第一，完善住房供应体系，增加保障性住房建设和供给，强调各地要坚持“以需定建”“以需定购”。**

根据住建部数据，今年前7个月，全国保障性住房和城中村改造安置住房已经开工和筹集235万套（间），完成投资4400多亿元，在如何落实保障性住房的建设和供给上，住建部也给出了四点举措：

一是，抓规划编制，强调要因地制宜编制保障性住房五年规划和年度计划，把保障性住房优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，促进实现职住平衡。未来一段时间，预计将有更多城市或地区公布住房发展相关规划，而更多关于不同类型住房的供给规模、区位、需求结构等细化内容公开，也有利于企业更好地参与其中。

二是，抓制度完善，指导各地根据国家顶层设计，结合本地实际，坚持尽力而为、量力而行，抓紧出台具体的实施意见、管理办法和配套政策。

三是，抓项目建设，强调落实好财税、土地、金融等支持政策，同时也指出积极推进收购已建成的存量商品房用作保障性住房，推动条件成熟的项目加快完成收购，及时配租、配售。根据中指监测，目前约60城表态支持国企收购存量房用作保障房，其中超25城发布了征集公告，对收购价格、收购项目的面积均有一定要求，近日武汉首单利用保障性住房再贷款收购存量商品房项目正式落地，预计未来更多城市将跟进发布征集公告，加快相关进程。

四是，抓“好房子”样板，保障性住房更应该建成“好房子”。

**第二，各地以编制实施住房发展规划和年度住房发展计划为抓手，建立“人房地钱”要素联动机制。**

“人房地钱”要素联动也就意味着未来人口规模大、人口持续流入的地区将获得更多土地、资金等资源，资源集聚效应进一步强化，未来房地产市场空间预计也会更大。

**第三，有力有序推进现房销售，指导地方选择新的房地产开发项目，在土地出让时就约定实行现房销售，结合实践制定配套政策。**

根据中指监测，2023年以来，北京、深圳、郑州等地已经成交多宗现房销售地块，部分城市也在鼓励支持房企现房销售，短期来看，各地或将继续稳步推进现房销售，更多城市有望在土地端推出试点，同时继续完善预售制度，比如优化预售资金监管、调整预售门槛并优化办理流程等。

**第四，建立城市房地产融资协调机制，推出项目“白名单”制度。**



今年以来，房地产融资协调机制已经取得积极成效，根据国家金融监管总局最新数据，目前，商业银行已审批房地产“白名单”项目 5392 个，审批通过融资金额近 1.4 万亿元，为项目建设交付提供了重要保障，也为企业提供了更多资金支持，未来项目融资“白名单”有望进一步深入推进落实，也将在保交房、稳定市场预期等方面发挥更大作用。

#### 第五，研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，构建全生命周期房屋安全管理长效机制。

住建部称，目前上海等 22 个城市正在试点落地房屋体检、房屋养老金、房屋保险这三项制度，其中针对房屋养老金，个人账户为已有的住宅专项维修资金，试点的重点是政府把公共账户建立起来。

当前我国针对房屋公共部位、公用设施设备的维护和改造主要使用的是住宅专项维修资金，由于我国住宅专项维修资金一般来源于业主自行缴纳，整体资金体量有限，而我国房地产市场逐渐进入存量时代，截至 2022 年底，中国城镇既有房屋中建成年份超 30 年房屋占比接近 20%，需要维护、改造的老旧房屋占比快速提升，仅依靠住宅专项维修资金已经难以满足小区维护改造需求，亟需增量资金入场。房屋养老金制度的建立也将为房屋体检、房屋保险提供重要资金支持。

本次住建部明确提到已经在 22 个城市进行试点，近期上海市长就提出今年先行在浦东等区开展试点，并在试点基础上，明年全市推开，整体来看，试点节奏明显加快。针对房屋养老金，住建部提出试点的重点就是把公共账户建立起来，而公共账户的资金来源也成为各界关注的重点，按一定比例计提项目土地出让金、维修资金的增值收益、财政补贴、创设配套金融产品等或是重要探索方向。

#### 第六，建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”。

住建部本次指出在立标准、抓样板上已经做了一些工作，下一步还要在建体系、优服务上下功夫。

#### 3、“好房子”建设：绿色、低碳、智能、安全，相关标准有望加速落地

住建部本次从为什么要建“好房子”、什么样的房子是“好房子”以及怎么建设“好房子”三个方面展开介绍。针对什么样的房子是“好房子”，住建部围绕绿色、低碳、智能、安全较为详细地描述了“好房子”的特征，这些特征也有助于各界更好地理解未来“好房子”标准将涉及哪些方面，更好地推动房企打造“好房子”：

一是绿色—让人们住得健康：如房间的高度、室内的温度、湿度、空气的净度和房间的亮度、门窗的封闭性、墙体隔音等方面；

二是低碳—为居民省钱以及为社会节能：“好房子”要质量好、性能优、使用寿命长，而且在全生命周期使用环节上能够更加节水、节电、节气、节能。这些也为建筑材料的生产、建造提出了更高的要求。

三是智能—让居民用得方便：“好房子”应该成为一个更大的智能终端，有很多的应用场景，比如智能感应、智能控制、智能电器等方面。



四是安全—让居民住的安心：房屋的本体安全、设施设备的使用要安全、使用人的安全等均是考虑重点。

同时住建部也明确“好房子”的内涵需要在实践中进一步创新发展和不断丰富，这也为企业创新创造提供了更大的想象空间。今年7月，中指研究院从健康宜居、全龄友好、绿色低碳、科技智能、安全耐久、协调美观六大维度开展了好房子研究，优选了全国40个「人居梦想“好房子”」项目，供社会各界参考。

中指研究院



## 2024年 人居梦想“好房子”

项目名称	城市	开发商
武侯西派臻境	成都	中国铁建地产&招商蛇口
广州地铁地产·珑环台	广州	广州地铁地产
龙湖·观萃	北京	龙湖集团
深铁前海时代尊府II	深圳	深铁置业
长风宸嘉100·嘉佰道	上海	宸嘉发展
杭著臻邸	杭州	招商蛇口&北科建集团
壹品兴创·颐和公馆	北京	中建壹品&北京兴创
绿城·湖畔云庐	武汉	绿城中国
高速·壹品	合肥	高速地产集团
中国铁建·铁建城	贵阳	中国铁建地产
中建·玖玥府	北京	中建玖合
绿城·义乌凤起潮鸣	金华	绿城中国
侨鑫·保利·汇景台	广州	保利发展&侨鑫集团
中国铁建西派玺悦	西安	中铁建华中区域
能建城发·中宁府	南京	能建城市发展公司
中海·东湖玖章	武汉	中海地产
体北金茂府	天津	中国金茂
中建壹品·浦江之星	上海	中建壹品
苏州览月阁	苏州	苏州安和广悦置业
中国铁建·花语前湾	上海	中国铁建地产
中建·轨交·山海境	西安	中建东孚
招商前海臻玺	深圳	招商蛇口
绿城西宁锦玉园	西宁	绿城青坤
招商·翎雲阁	成都	招商蛇口
中国铁建·花语云萃	苏州	中国铁建地产
绿城·锦海棠	成都	绿城中国
中海·月隴云岚	杭州	中海地产
城投·金沙府	武汉	武汉城投大桥集团
金廊公馆	沈阳	沈阳广和置业
花溪北岸	保定	华中集团
保利·东港天珺	大连	保利发展
绿城·西山云庐	北京	绿城中国
君一控股·青岛海尚府	青岛	君一控股
公园上城	无锡	无锡地铁置业&招商蛇口&梁城美景
中建璟瑞	西安	中建方程
中鼎·麒麟华府	邢台	中鼎集团
彩虹城	保定	华中集团
绿城保利交控·桂月云翠园	杭州	绿城中国&保利发展&浙江交控
温州（苍南）江山宸庐	温州	蓝绿双城
万科璞园	重庆	重庆万科

针对怎么建设“好房子”，住建部明确要在5个方面下功夫，指出“好房子”要有好标准、需要好设计、需要好材料、需要好建造、需要好服务，预计接下来“好房子”的标准或将加快落地，并有望在实践过程中不断完善和优化；好服务中提高物业服务水平成为了重点任务之一，未来物业服务企业的发展空间较大，物业服务也已经成为不少房企探索新发展模式的重要方向。



#### 4、城市更新：高质量实施好城市更新行动

近几年从中央到地方出台了多个有关城市更新的政策法规，但多数是纲领性文件，相关的分类指引仍有较大完善的空间。2023年7月，住房和城乡建设部发布《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》要求“创新城市更新可持续实施模式”，二十届三中全会亦强调要“建立可持续的城市更新模式和政策法规”，7月底，国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，明确要“实施城市更新和安全韧性提升行动”，提出“以人口规模大密度高的中心城区和影响面广的关键领域为重点，深入实施城市更新行动”，未来五年完善土地和规划、配套资金、税费优惠减免等政策均有望加速落位。

本次住建部从机制上和行动上明确了未来城市更新的政策举措，在机制上强调“建立政策协同机制，完善金融、财税、土地等相关支持政策，鼓励社会资本参与，创新城市更新的投融资模式”，其中配套资金是高质量实施城市更新行动的关键影响因素之一，由于城市更新时间周期长，配套资金也是企业参与其中的重点考量因素，未来如何引导企业参与、探索可持续的资金来源等或将是推动城市更新可持续发展的重要方向。

整体来看，本次新闻发布会回应了社会各界关注的多个住房发展问题，针对住房保障、“好房子”建设、保交房等内容，住建部均给予了详细说明和介绍，并提出了各项配套政策的未来聚焦方向，未来“狠抓落实”将助力政策效果不断显现。



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：400-630-6618
- 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
- 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：400-630-6618
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道文心五路天威有线信息传输大厦20层2001单元  
邮编：518040  
电话：0755-26920657
- 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：022-82775560
- 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
- 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：023-67736844
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦908  
邮编：210001  
电话：400-630-6618
- 成都** 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦25楼  
邮编：610017  
电话：400-630-6618
- 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19层  
邮编：430013  
电话：400-630-6618
- 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：0512-67905729
- 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：400-630-6618
- 长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心26层  
邮编：410000  
电话：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
- 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：400-630-6618
- 济南** 地址：山东省济南市槐荫区经十路善能大厦A座1506  
邮编：250000  
电话：400-630-6618
- 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：400-630-6618
- 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：400-630-6618