

学习贯彻党的二十届四中全会精神

# 推动房地产高质量发展

□倪虹

党的二十届四中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》(以下简称《建议》)提出“推动房地产高质量发展”,这是以习近平同志为核心的党中央面向“十五五”这一新的起点,着眼全局作出的重大决策部署。我们要认真学习领会、全面贯彻落实,加快构建房地产发展新模式,推动房地产高质量发展。

## 一、深刻认识推动房地产高质量发展的重要意义

(一)推动房地产高质量发展是满足人民美好生活向往的客观需要。安居是人民群众幸福生活的基点。党的十八大以来,我国房地产市场快速发展,居民住房条件显著改善,城镇人均住房建筑面积超过40平方米,户均住房超过1.1套。建成世界规模最大的城镇住房保障体系,建设各类保障性住房和棚改安置住房6800多万套,帮助1.7亿群众喜圆安居梦。当前,人民群众住房需求总体上已经从“有没有”转为“好不好”,而且,随着老龄化、少子化、区域人口增减分化,人们的生产生活方式变化,住房需求更加个性化、多样化。必须顺应人民群众对美好居住生活的期待,不断完善住房供应体系,建设“好房子”、开发好产品、提供好服务,切实增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

(二)推动房地产高质量发展是推进中国式现代化建设的客观需要。当前和今后一个时期,是以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业的关键时期。实现高质量发展,是中国式现代化的本质要求。房地产产业链条长、关联度高,经过20多年快速发展,有力支撑了我国城镇化和经济社会发展。2024年房地产业和建筑业增加值占国内生产总值的比重合计达13%。长远看,我国房地产发展仍有较大潜力和空间。推动房地产业从高速增长阶段转向高质量发展阶段,推动房地产企业从追求规模扩张转为注重提升产品品质和服务,保持房地产市场供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定,有利于促进我国经济实现质的有效提升和量的合理增长。

(三)推动房地产高质量发展是促进房地产业转型发展的客观需要。我国房地产领域很多制度是为了扩大供应规模、解决住房短缺问题,在支撑房地产业快速增长的同时,由于资本迅速扩张,推动形成了“高负债、高杠杆、高周转”模式,其弊端日益凸显,已经难以为继。当前,我国城镇化正从快速发展期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段,

房地产市场供求关系发生重大变化。必须适应新阶段新变化,加快构建房地产发展新模式,深化供给结构、经营方式、监管方式改革,创新发展模式和方法,有力有效防范化解风险,加快推动房地产业转型升级。

## 二、准确把握推动房地产高质量发展的总体要求

推动房地产高质量发展,必须坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,牢牢抓住让人民群众安居这个基点,锚定目标、把握原则、找准着力点。

(一)锚定推动房地产高质量发展的主要目标。加快构建房地产发展新模式,建立更好满足刚性和改善性住房需求的住房供应体系,健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,推动住房品质显著提升、风险隐患有效防控、企业转型成效明显,推动房地产供应体系健全、要素配置合理、监管制度规范、行业经营稳健,以高品质供给、高效率保障、高水平运行持续推进房地产高质量发展。

(二)处理好推动房地产高质量发展的主要关系。一是长期和短期的关系。既要着眼长远,稳妥推进房地产基础性制度改革,构建与推动房地产高质量发展相适应的体制机制和政策法规体系,也要立足当前,落实好已出台政策举措,着力巩固房地产市场止跌回稳态势。二是顶层设计和因城施策的关系。坚决落实党中央关于推动房地产高质量发展的重要部署,同时,从各地区经济社会发展水平、房地产市场状况、人口数量结构变化等实际出发,因城施策、精准施策、一城一策。三是市场和保障的关系。坚持优化市场配置和政府保障相结合,形成保障和市场两个体系定位清晰、功能互补的供应格局。四是增量和存量的关系。坚持合理控制增量、优化调整存量、着力提高质量。五是促发展和防风险的关系。坚持防范风险、强化监管和创新发展模式相协调,持续深化改革推动转型,建立风险防控长效机制。

(三)强化推动房地产高质量发展的基础支撑。强化法律支撑,对照推动房地产高质量发展目标,全面梳理存在的突出问题和体制机制方面的深层次矛盾,修订相关法律法规。强化标准支撑,严格执行住宅项目规范,出台“好房子”建设指南,支持制定地方标准、团体标准、企业标准,以高标准引领高质量发展。强化技术支撑,抓好房地产领域重点科研项目,围绕提升住房品质开展前瞻性、探索性技术研发应用,推广惠民实用技术,以科技赋能房地产高质量发展。强化人才支撑,加强高层次人才培

养和使用,大力弘扬工匠精神,建设适应住房发展新阶段要求的技能人才队伍。

(四)建立健全推动房地产高质量发展的保障机制。要坚持和加强党的全面领导,强化各级党委推进房地产工作的领导责任,省级加强监督指导,城市落实主体责任。房地产工作是一项综合性、系统性、复杂性很强的工作,涉及开发、建设、交易、使用等多个环节,住建、发改、财政、自然资源、金融、税收等多个部门,政府、房地产企业、金融机构、购房人等多方主体,人口、土地、资金等多个要素,必须坚持系统观念,切实加强部门间统筹协调,按照职责分工优化要素配置、提升管理效能,推动形成部门协同联动的工作机制。

## 三、全面落实推动房地产高质量发展的重点任务

《建议》提出,“加快构建房地产发展新模式,完善商品房开发、融资、销售等基础制度。优化保障性住房供给,满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的‘好房子’,实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。建立房屋全生命周期安全管理。”我们要准确把握、扎实推进,以实际行动把推动房地产高质量发展各项工作落到实处。

(一)优化保障性住房供给。完善以公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主的多层次住房保障体系。各地要从实际出发,坚持尽力而为、量力而行,坚持货币与实物相结合、配租与配售相结合,以需定建、以需订购,通过多种方式增加保障性住房供应,满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。要坚持公平、公正、公开,不断健全保障性住房申请、轮候、准入、使用、退出等管理机制并严格监督实施,加快建立住房保障轮候库制度,精准对接保障对象需求和保障房源供给,提升保障效能。

(二)促进房地产市场持续健康发展。以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手,建立“人、房、地、钱”要素联动机制,根据人口变化合理确定住房需求,科学安排土地供应、引导配置金融资源,实现以人定房、以房定地、以房定钱,促进房地产市场供需平衡、结构合理。坚持因城施策、精准施策、一城一策,充分赋予城市政府房地产市场调控自主权,因地制宜调整优化房地产政策。规范发展租赁市场,培育市场化、专业化住房租赁企业,提高行业监管和服务能力,依法维护租赁双方合法权益。

(三)改革完善房地产开发、融资、销

售制度。在房地产开发上,做实房地产开发项目公司制,项目公司依法行使独立法人权利,企业总部履行投资人责任,项目交付前,严禁投资人违规抽挪项目公司销售、融资等资金,严禁抽逃出资或提前分红。在房地产融资上,推行主办银行制,一个项目确定一家银行或银团为主办银行,项目开发、建设、销售等资金存入主办银行,主办银行保证项目公司合理融资需求,形成主办银行与项目公司利益共享、风险共担的机制。在商品房销售上,推进现房销售制,实现所见即所得,从根本上防范交付风险;继续实行预售的,规范预售资金监管,切实维护购房人合法权益。

(四)实施房屋品质提升工程。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”,全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平。在城市更新中一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,稳步推进城中村和危旧房改造,持续抓好城镇老旧小区改造,下大力气解决好加装电梯、停车、充电等难题,改善群众居住条件和生活环境,建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区,防范安全风险,为人民群众打造高品质居住生活空间。

(五)实施物业服务提升行动。强化党建引领,探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式。加强物业服务行业自律,规范物业服务企业行为,提升物业服务质量,增强企业服务意识,着力解决小区居民天天有感的“关键小事”,提升居住品质。扩大物业服务覆盖面,鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康等领域延伸,探索“物业服务+生活服务”模式,推动“物业服务进家庭”,满足居民多样化多层次居住生活需求。

(六)建立房屋全生命周期安全管理。从我国存量房屋规模大、建成时间长的实际出发,加快建立房屋安全体检、房屋安全管理资金和房屋质量安全保险制度,强化房屋安全保障。房屋安全体检制度旨在及时发现房屋安全风险隐患。房屋安全管理资金旨在解决房屋修缮资金问题。房屋安全管理资金由个人账户和公共账户组成,个人账户即业主交存的住宅专项维修资金,交存按现行规定执行;公共账户按照“取之于房、用之于房”、“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则,由政府负责建立,通过财政预算安排、土地出让金归集等方式筹集。房屋质量安全保险制度旨在以市场化方式提高安全保障能力。

来源:《人民日报》(2025年12月16日 第13版)