

在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下 新思想 新时代 新天府

解读房地产业发展、租赁市场、住房保障“五年规划” 成都将形成更加完善健康的 住房制度体系



去年11月，成都市房地产业发展、租赁市场、住房保障三项“五年规划”正式出台。据悉，这是成都市在党的十九大圆满落幕后，为卓有成效地贯彻落实中央“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的重大举措，旨在统筹处理好短期和长期、市场调节和行政调控、住房保障和产业市场关系，加快推进供给侧结构性改革，进一步加强需求侧综合管理，确保房地产业平稳健康发展。

近日，相关部门和业内专家学者对这三项规划再次进行了解读。

《成都市房地产业发展五年规划(2017-2021年)》明确——

2021年内城镇常住人口人均住房建筑面积达到45平方米左右；居民住房可支付性指数保持合理水平，住房使用率更趋合理，商业办公用房利用率稳步提高；全市新建城市房屋2.7亿平方米；其中：住房160.6万套、1.7亿平方米，商业办公用房0.35亿平方米，其他房屋0.65亿平方米。

《成都市住房租赁市场发展五年规划(2017-2021年)》明确——

到2021年成都市租赁住房保有量将达到151万套、13627万平方米，较2017年分别增长25%、22%。市场化租赁住房140万套、13038万平方米，其中，人才公寓14万套，1019万平方米，产业园区租赁住房6万套，437万平方米；保障性租赁住房(公共租赁住房)11万套、589万平方米。

《成都市住房保障五年规划(2017-2021年)》明确——

2021年内全市新建住房17005万平方米；其中商品住房(含人才公寓和产业园区配套住房)11929万平方米、保障性住房及拆迁安置房5076万平方米。

四川大学经济学院副院长，教授，博士生导师龚勤林：
新建住房面积能充分满足合理购房需求

《成都市房地产业发展五年规划(2017-2021年)》提出，从2017年到2021年，全市计划新建住房160.6万套，其中2018年将新建住房31.37万套，到2021年将扩大到34.08万套。

今年新建31.37万套住房是个什么概念呢？按照统计局公布的数据，2017年成都市的城镇常住人口规模比2016年增加了28.71万人，根据过往经验，人口规模的增长一般会保持一个相对稳定的水平，预计今年人口的增长也将在30万左右，也就意味着即使人均一套，31.37万套住房，也能充分满足新增人口带来的刚性需求。同时，今年新建住房的面积将达到3367万平方米，这又是个什么概念呢？根据房管局的数据，在过去五年间，成都市新建商品住房的年平均成交面积是2900万平方米左右，加上目前成都实施的限购、限贷、限售等调控措施，外来需求、投机需求得到明显抑制，这也就意味着3367万平方米的新建住房，能够充分满足合理的购房需求。

另一方面，截至2017年末，全市城市住房已建成521万套、5.01亿平方米，按城镇常住人口计算，人均住房建筑面积达到43.5平方米，高于全国平均水平，居民基本居住需求已得到满足。

西南财经大学经济学院副教授，博士生导师刘璐：
未来五年内住房供应量充足

去年11月，成都出台了房地产业发展、住房保障等五年规划，最大的作用就在于稳定市场预期，使购房者、开发商等各个市场参与方对成都楼市发展的顶层设计有正确认识，避免误判。

根据《成都市住房保障五年规划(2017-2021年)》和《成都市房地产业发展五年规划(2017-2021年)》，从2017-2021年，成都市新建住房17005万平方米。其中：商品住房(含人才公寓和产业园区配套住房)11929万平方米、保障性住房及拆迁安置房5076万平方米，通过货币化保障和实物保障方式，解决新增13.6万户家庭住房困难问题。这里面传递出一个非常重要的信息，即成都未来五年内的商品房供应量是非常充足的，困难家庭的住房保障是充分满足的。

省社科院高级注册咨询师田焱：
住房保障规划充分照顾了总需求也兼顾了可能的结构性需求

我认为，《成都市住房保障五年规划(2017-2021年)》符合“房住不炒”的定位，以及“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的精神和未来住房建设、分配及使用的发展方向。同时，该规划符合成都市当前和未来几年内经济社会发展需求，其中尤其与住房(包括住房保障在内的)供需状况基本相适，不仅充分照顾到了正常而有效的总需求，也兼顾到了可能的结构性需求及其变动。

由此可以看到，成都市的住房保障供给不仅量足质优，而且将基本住房保障、人才安居和租赁住房供给纳入整个城市住房供给体系之内，向主动化、体系化、常态化、规范化和精细化方面发展，以期形成一个集市场住房、基本住房保障(含农村住房保障)、人才安居、租赁住房、旧城和棚户区以及老旧小区改造一体的大住房保障体系及格局，从而有机有效地调动一切可调动的供给力量和积极性，充分满足城市发展和消费及保障需求。

《成都市住房保障五年规划(2017-2021年)》在成都市基本住房保障以往沉淀的基础上，不仅自身体系包括用地、规划选址、配套、建设、分配、使用和服务，以及工作机制建立健全、要素保障落实和监督监管强化等方面都更加严谨、优化、精细而完善，而且及时弥补与整合了其他住房尤其是租赁住房 and 人才安居资源配置，起到了相互支撑、相互补充和无缝对接等积极作用。

此外，《成都市住房保障五年规划(2017-2021年)》提出加大住房保障力度。成都市今年出台政策，租赁补贴覆盖到中低收入住房困难家庭和新市民群体，补贴标准与市场租金挂钩动态调整，补贴范围和补贴标准居全国前列。实配租坚持统筹规划，统一安排、分批实施的一盘棋思路，分6个批次共推出公共租赁住房25382套，有效缓解实物配租压力。针对各类各种人才，可通过人才购房支持、人才公寓租售、产业新城(工业园区)配套住房租赁、自建人才公寓或倒班房租等方式，实施多样化的人才安居方案，租赁住房建设、物业服务管理等等都有很多特点及亮点。

清华大学建设管理系主任、清华大学恒隆房地产研究中心执行主任吴璟副教授：
租赁市场规划有助于各类租赁住房供应主体科学决策

《成都市住房租赁市场发展五年规划(2017-2021年)》有两个特点尤其值得关注。

一是贯彻了“坚持市场导向”的原则，尤其是抓住了“供给侧改革”这个“牛鼻子”，综合利用土地、规划、税收、金融、行政审批等各方面改革措施，着力调动各类市场主体参与租赁住房供应的积极性。这种思路 and 做法，我是非常赞成的。

其二是该规划中基于对成都市发展前景的展望，尤其是对城市人口规模的预测，定量提出了对未来五年间全市租赁住房供应规模的指导性目标。这有助于各类租赁住房供应主体科学决策，防止一哄而上所导致的供应过剩。另一方面，也是在当前背景下更为重要的，这种清晰、量化的供应目标显示成都未来的住房供应将有能力充分满足新增住房需求。这种预期对于稳定当前的住房市场，防止住房市场出现剧烈波动将具有重要意义。

四川大学经济学院院长助理、副教授、政协委员邓国营：
租赁市场规划充分考虑到了不同层次的需求

我国房地产市场化经历了整整20年的发展，由于城市化的快速发展与产业的集聚效应，使得我国房地产市场供给端“轻租重售”、需求端“轻租重购”的特征明显，住房租赁市场发展严重滞后。住房租赁市场是房地产市场的重要组成部分，发展租赁市场是解决我国当前城市内部供需不匹配的重要途径，势在必行。

《成都市住房租赁市场发展五年规划(2017-2021年)》正是在这样的大背景之下产生，恰逢其时。从规划内容看，切实体现了十九大坚持与落实“房住不炒”的定位。规划内容数据计算详实，测算科学合理，尤其是充分考虑到了不同层次的需求。同时，此规划在发挥政府对市场作用的同时，明确指出要发挥市场主导的作用，坚持市场化运作的方式，突出房企、经纪机构、物业服务企业、住房租赁企业等在市场中的主体地位。界定了政府的职责在于“服务流程的优化”、“保护承租人稳定居住权”等相关市场运作的监管责任。清晰地对“市场”与“政府”的关系进行了界定。

权威
回应

1 未来五年住宅类用地供应是否有保障？

答：市国土局在《成都市住宅用地供应中期规划(2017-2021年)》中，明确了五年内成都市计划供应住宅类用地68745亩，其中商品住房用地供应49890亩、安置房等保障性住房用地供应量以及乡村振兴集中建房使用集体建设用地等18855亩，完全能够满足我市各类新增住房建设需求。同时，成都市还将进一步加大对已供地项目的开工促建、空闲及闲置土地清理力度，督促已供项目特别是住宅类项目按期开发建设，及时向市场提供住房增量。

专家解读：市国土局公布的该项中期规划，向市场传递了后续住宅类用地供应有保障的积极信号，对于土地市场供应的预期将直接影响企业拿地的判断。今年开始，企业对于市场的预期已经出现明显变化，土地市场的变化，将随着开发周期逐步传递到商品房市场。

另据了解，市国土局同时加大了土地整理与储备的力度，一旦出现执行计划中尚不能满足市场需求的情况，将进一步加大土地供应。

2 2018年我市住宅类用地供应能否满足市场需求？

答：2018年成都市计划供应的经营性建设用地将达到16300亩，其中住宅类用地约占总量的65%，较2017年计划供应量增长8%。今年1-4月，成都市明显加快了热点区域的住宅用地供应节奏和规模，据统计，目前全市已批准供应住宅类用地约6700余亩，实际已成交4245亩，和去年同期成交量相比增长245%，其余已批准上市土地也将于近期陆续公告、拍卖，完全能够满足市场的正常需求。

按照住建部、自然资源部住宅用地“五类调控”(根据区域商品住宅销售周期长短，相应显著增加、增加、持平、减少或暂停住宅用地供应)的管理目标，2018年，成都市将在确保完成经营性用地供应年度计划基础上，密切跟踪房地产市场变化情况，在计划外适时机动增加商品住房销售周期较短的热点区域住宅用地供应规模。

专家解读：针对近两年成都市场存在升温的可能，通过供给侧调控，从源头加大市场供应，可以有效抑制因供需关系紧张而产生的房价上涨压力。从2017年底开始，成都土地供应的持续保障，已经使得土地市场开始逐渐降温。

3 为控制地价较快增长，成都在土地供应端采取了哪些应对措施？效果如何？

答：为控制地价较快增长，防止房地产开发企业非理性炒作，去年以来，成都市除了继续加大热点区域住宅类用地供应，还在土地供给端采取了多种控地措施。一是将土地成交溢价率与土地价款缴纳时限挂钩，土地成交溢价率越高，土地款缴纳时限越短，引导开发企业理性竞价；二是建立土地拍卖资金审查制度，要求企业以合规自有资金参与土地竞买，通过降低购地资金杠杆率，遏制土地炒作；三是在中心城区及部分郊区市县热点区域上市土地拍卖中采取了灵活竞价方式，如“限价熔断”、“限价抽签”、“竞商业物业自持比例”、“竞自持租赁住房”等，严防出现区域性总价、土地或楼面地价新高等扰乱市场预期情况。

随着地价调控措施逐步显效，成都市中心城区2018年1-4月商品住宅用地楼面地价较去年3季度楼面地价阶段性高点已有明显下降。

专家解读：从2017年至今，成都土地市场总结起来应该是一个通过适时调控使市场逐渐回归理性的过程。通过出台政策，然后根据市场反应及时调整完善优化。其核心，一是给地价上涨控上了盖子，力求让土地价格处于合理区间；二是给开发商的非理性拿地进行约束监管。土地供应的保障和土地价格的控制，将持续传导到商品房市场供应，冲淡未来房价上涨压力。

成都商报记者 王焱