

稳定房地产市场 构建发展新模式

——2024年房地产市场发展关注四大关键词

2023年房地产市场处于深度调整期，随着众多有利于稳定市场信心的政策措施相继出台，也为市场释放了更为积极的信号。为了贯彻落实中央经济工作会议精神，全国住房和城乡建设工作会议近日在北京召开，提出2024年重点做好4大板块、18个方面工作，进一步细化明确了2024年房地产市场发展的关键词。

稳市场

中央经济工作会议明确表示，2024年要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破。刚刚召开的全国住房城乡建设工作会议在部署2024年重点工作时再次明确，重点抓好4大板块、18个方面工作。在稳定房地产市场方面，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策。

“房地产行业作为支柱产业，对稳经济具有重要作用，也是稳就业、保民生的重要抓手。从高层会议表态来看，2024年房地产调控仍将延续当前基调，保持宽松政策环境，围绕满足刚性和改善性住房需求的目标持续优化。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

根据中指研究院监测数据显示，2023年全国各地楼市政策出台频次超600次，年底北京、上海重磅推出下调首付比例、降低房贷利率等政策，大幅降低了居民置业门槛和置业成本。当前，仅部分核心城市仍有一定限制性政策。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，全国住房和城乡建设工作会议进一步明确了2024年房地产政策的发力方向，房地产行业在经历了两年多的市场超调后，随着供需两端政策协同发力，“有利因素”正在不断增加。2024年在新形势下，以政策“进”促市场“稳”，政策落实见效可期，房地产市场有望逐步实现筑底企稳。预计2024年，核心一二线城市首套、二套房首付比例有望进一步下降，一线城市也有望因区、因需优化限购政策，二线城市或全面取消限购政策，更多低能级城市也将通过发放购房补贴等方式促进住房需求释放。

保交楼

保交楼、化解项目交付风险仍是2024年政策聚焦点之一。住建部党组书记、部长倪虹强调，“保交楼”工作落实属地责任，加强预售资金监管，加快预售制度改革。

对于房企而言，保交付不仅是开发经营能力的体现，还能彰显出其社会责任与担当。从已披露交付数据的房企情况来看，2023年前11

个月，碧桂园、融创中国、绿地控股交付套数分列前三，交付套数分别达到50万套、22.7万套和20万套，三家全年合计交付套数有望超过100万套。

陈文静预计，2024年保交楼配套资金和政策有望进一步落实，进一步修复市场预期。而加强预售资金监管、改革预售制度或是“保交楼”重要配套举措。

据了解，此前住建部已明确表示“有条件的可以进行现房销售”，2023年已有多地试点现房销售。比如河南明确表示，将进一步规范商品房预售资金监管，逐步提高预售门槛，以郑州、开封为试点积极探索预售制度改革和现房销售。此外，包括深圳、北京、合肥、福州等地还试点在土地出让环节设置“现房销售”条件。

“预计后续各地在住房和城乡建设工作会议中都会提及现房销售，将有更多城市或地区推进试点，有望从点状式试点逐渐演变为组团式的发展模式，尤其是一些重点省会城市会加入到试点大军中。”严跃进表示，现房销售制度能够有效防范预售风险，保护消费者利益，并推动房地产市场向着更加规范和透明的方向发展。

另外，在强化工程质量和既有房屋安全监管方面，住建部表示，2024年将启动住宅质量多发问题整改行动，抓好房屋体检、养老金、保险制度试点，开展房屋市政等领域安全生产治本攻坚三年行动。

化风险

中央经济工作会议重申，要坚决守住不发生系统性风险的底线，积极稳妥化解房地产风险。全国住房和城乡建设工作会议也指出要稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。这充分体现了对房地产金融风险防范化解的高度重视，也说明去风险仍是2024年房地产行业的重要工作内容之一。

自2022年11月11日“金融16条”发布后，房企融资支持进展明显加快。2023年10月末，中央金融工作会议强调“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”后，多部委纷纷召开企业座谈会落实相关举措，多家商业银行也提出要加

大在开发贷、按揭贷、经营贷及债券承销等方面的支持。

比如，建设银行召集6家房企代表召开座谈会，企业们表示，近期国家出台了一系列支持政策，融资环境逐步改善，但目前仍面临阶段性困难、流动性紧张，并就完善房企融资环境提出了相关建议和诉求。交通银行邀请了15家房企开展“面对面”交流，内容包括行业形势分析、进一步加强银企合作、探索房地产发展新模式、一视同仁满足不同所有制房企合理融资需求等，具体需求包括授信额度、债券发行与投资、供应链金融等。

对此，严跃进认为，2024年企业端资金支持政策有望继续细化落实，“三个不低于”等政策若能实质性落地将有助于改善房企融资环境。

新模式

中央经济工作会议强调，完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。全国住房和城乡建设工作会议进一步表示，构建房地产发展新模式，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道。

在过去的一年，倪虹多次调研并指出，新模式下，房地产企业要有清醒的认识，现在要拼的是高质量、新科技、好服务，谁能为群众建设好房子，谁能为群众提供好服务，谁就会有市场、谁就会有发展。

对此，陈文静表示，我国住房发展正从“有没有”进入到“好不好”阶段，“好房子”供给量增加也意味着将促进更多改善性住房需求入市，未来改善性住房需求仍有较大释放空间。

同策研究院研究总监宋红卫表示，当前房地产市场运行发展模式、发展阶段与过去不同，今后将进入一个新的发展阶段，即高质量发展阶段。对应到消费需求来讲，就是以改善型需求为主导的发展阶段已经逐渐来临。

随着传统住宅开发市场持续筑底，房企由开发商转型服务商、由重资产转型轻资产已是必然趋势。陈文静认为，2024年，包括代建、城市更新、保障房、长租公寓、商业投资运营等领域，也将成为房企探索新模式的重要选择。（孙蔚）

信息速递

北京等五省区市 不动产登记 实现“跨省通办”

日前，一名申请人在北京市通州区不动产登记中心办理了天津市蓟州区的换证登记业务，并线上领取了电子证照。这是不动产登记异地办事“马上办、网上办、就近办、一地办”取得实效的一个例证。

日前，北京市、天津市、河北省、山西省和内蒙古自治区自然资源部门签订“跨省通办”合作框架协议，聚焦不动产登记领域企业群众高频事项，围绕重点热点难点问题，将转移登记、抵押登记、预告登记、其他登记和不动产登记信息查询等5大类、16项高频业务事项纳入首批“跨省通办”事项清单，逐步覆盖国有土地上全部房屋登记网办业务。

据了解，五地构建以“互联网+不动产登记”为主、线下帮办为辅的一体化服务模式。通过“收受分离”，打破事项办理的属地化管理限制，对“跨省通办”事项，采用异地帮办或异地代收方式，使申请人在异地就能完成不动产登记的申请，属地不动产登记机构进行审核。申请人可以线上向属地缴纳相关税费、领取电子证照，需要纸质证书的通过寄递方式送达。

北京市规划和自然资源委员会二级巡视员周旭峰表示，协议各方将进一步深化“异地受理、无差别办理”服务，持续共享改革成果，动态更新“跨省通办”事项清单，不断促进服务质量和效率的提升，形成区域“跨省通办”经验，通过“跨省通办”降低企业和群众的办事成本。

（吉宁 郭宇靖）

海南 拟调整公积金贷款 “存贷挂钩”政策

近日，海南省住房公积金管理局发布《关于调整住房公积金个人住房贷款“存贷挂钩”政策的通知（征求意见稿）》（以下简称征求意见稿），指出为进一步发挥住房公积金制度的互助保障作用，向广大住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）申请人提供更大力度的资金支持，结合全省住房公积金资金规模、房地产市场发展等情况，拟对公积金贷款“存贷挂钩”政策进行调整。

意见稿提出调整“存贷挂钩”政策执行范围，缴存职工家庭在全省行政区域内购买、建造、翻建、大修自住住房申请二套公积金贷款时，在具备偿还贷款本息能力的前提下，按“存贷挂钩”政策计算实际贷款额度。

意见稿规定贷款额度的测算，以贷款额度=日均缴存余额×“存贷挂钩”倍数×个贷率调节系数为准。一是日均缴存余额：以缴存职工申请公积金贷款前60个月住房公积金信息系统记录的每日实际缴存余额平均值确定，缴存时间未满60个月的，按实际缴存时间计算。二是“存贷挂钩”倍数：按10倍执行。个贷率调节系数以上个月底全省住房公积金个贷率为基准：个贷率<85%时，调节系数为1.2；85%≤个贷率<92%时，调节系数为1.0；个贷率≥92%时，调节系数为0.9。

在最高贷款额度上，意见稿提出借款人和共同借款人可合并计算贷款额度，且以“存贷挂钩”公式计算的实际贷款额度不高于全省各类房型规定的最高公积金贷款额度。贷款的保底额度，在缴存职工家庭在具备偿还贷款本息能力的前提下，单方缴存公积金“存贷挂钩”测算贷款额度不足30万元的，按30万元计；夫妻双方缴存公积金“存贷挂钩”测算贷款额度不足40万元的，按40万元计。

（孙慧）

“健康生活，百康莱与您同行”

2023年12月23日，青岛百康莱饮料有限公司在山东省青岛市举行了一场盛大的发布会。

发布会以“健康生活，百康莱与您同行”为主题，百康莱品牌代表胡董事长发表了主题演讲，介绍了百康莱多功能制水机品牌的经营理念

与产品特点。

发布会上，胡董事长展示了其最新研发的“情原子”小分子活化氢碱性水。该产品是百康莱联合国内外院士机构共同研制，开创了国内第五代水的先河。用百康莱多功能制水机制的水，不仅是小分子水，活

性强，含氧量更是普通水的两倍，而且呈弱碱性、呈负电位。有了它，每天喝水就能享受健康！

百康莱也表示将继续努力，为广大消费者提供更多优质的多功能制水机产品，让更多人享受健康生活的美好。（张玉杰）