

我国住房供应体系渐完善

2019年各地坚持“房住不炒”，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保障了房地产市场总体稳定。在此背景下，我国住房供应体系也发生了明显变化，从重市场端转为市场、保障并重，租购并举、清晰稳定的住房供应体系逐渐成型。

展望2020年，为了促进实现全体人民住有所居，我国将加快建立多层次、多渠道、多元化的住房保障体系，进一步加大城市困难群众住房保障工作力度，进一步完善住房保障体系试点工作，全面确保“住有所居”。

市场端“三稳”定调不改

日前召开的全国住房和城乡建设工作会议上，住房和城乡建设部部长王蒙徽明确，2020年，我国将进一步着力稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产市场平稳健康发展。长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示，2019年，面对复杂严峻的国内经济形势，中央调控持续稳定不动摇，基础制度改革迈出重要步伐，为后期房地产调控留出空间。

2019年各层次城市楼市价格涨幅，较此前动辄20%甚至更高幅度的涨幅来说，明显趋于稳定。虽然房地产调控已初见成效，但由于我国各城市发展水平、人口等多方面发展差异较大，房地产调控在供给端还面临地区布局失衡的问题。

中国人民银行原调查统计司司长、中欧国际工商学院教授盛松成在《中国宏观经济形势分析与预测报告(2019-2020)》发布会上表示，应以供需相结合的调控方式促进房地产市场健康发展。实践证明，供需结合的调控方式才更加有效，保证房地产开发投资的合理增长并坚持限购限贷不放松就是这一调控思路的具体体现。

58安居客房产研究院分院院长张波也认同上述说法。他表示，2020年楼市安居宜居的住房目标不会改变，房地产市场将呈现平稳运行的态势。预计房地产调控总体保持从严，因城施策的方式会多样化，房地产金融侧收紧将成常态。

倪鹏飞表示，2020年我国将进一步健全“一城一策”住房、土地、金融的联动机制，稳定多方位的市场供应。同时，加快住房供给侧结构性改革，绘制楼市新基因图谱。以租售同权为主线，构建中国住房供应体系；以城镇化为基础，构建中国住房供应体系；以智能化为目标，构建中国住房高质量的产品及产业体系。

保障端多渠道供应将加速

王蒙徽此前表示，为了促进实现全体人民住有所居，下一步，我国将加快完善住房保障体系和住房市场体系，加快解决城镇中低收入居民，特别是新市民住房问题。

近年来，住房制度改革不断深化，保障性安居工程加快推进，累计建设各类保障性住房和棚改安置住房8000多万套，帮助2亿多群众解决了住房难题，建成了世界上最大的住房保障体系。

以棚改为例，住建部最新数据显示，截至2019年11月，全国棚改已开工315万套，是2019年全国棚改计划新开工289万套年度目标任务的109%，已开工完成投资1.16万亿元。2016年以来，全国开工

改造各类棚户区2156万套，已超额完成“十三五”2000万套棚改目标任务，4600多万居民改善了住房条件。

多地也已加快行动。2019年12月29日，合肥市住房保障和房产管理局透露，合肥市住房租赁发展股份有限公司近日正式组建运营。截至目前，合肥市9家国有租赁企业已筹集入市约1.5万套房源，还将拟开工新建8000余套租赁住房，范围覆盖该市多个区域。

“虽然我国居民居住条件已有较大改善，但住房保障工作仍面临一定挑战。”有关负责人表示，我国住房保障政策体系有待完善，一些人口净流入量大的城市保障类住房需加大供应量，同时，保障性住房后续管理需要进一步加强和规范。

对此，王蒙徽对2020年全国城乡建设工作作出指示，将加大城市困难群众住房保障工作力度，抓好完善住房保障体系试点工作，争取形成可复制、可推广经验。同时，发展公租房，强化对环卫、公交等行业困难群体的精准保障，进一步完善支持政策，做好城镇老旧小区改造工作。

探索长效保障机制

中国人民大学国家发展与战略研究院研究员秦虹表示，建立市场与保障双轨制住房供应体系、建立租购并举稳定的政策体系是我国住房制度建设的关键。保障体系下的租房和购房供给，即政策性租赁住房和共有产权住房，以及市场体系下的租赁住房和商品房。

也有相关人士表示，未来对于人口净流入较多、住房保障需求较大的大中城市，要督促加大公租房保障力度，因地制宜发展共有产权住房。对低收入住房困难家庭实现应保尽保，对中等偏下及以下收入住房困难家庭在合理轮候期内予以保障。

对此，王蒙徽也指出，将通过培育和發展租赁住房，促进解决新市民等群体的住房问题。培育机构化、规模化租赁企业，加快建立和完善政府主导的住房租赁管理服务平台。重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。

与此同时，2019年7月18日，住建部公示北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都共16个城市将获得中央财政支持，用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出。

易居房地产研究院发布的《2019-2020年度全国房地产市场报告》显示，2020年供给端政策将强化保障房、旧改、租赁住房三种住房的发展。具体来看，保障房方面，2020年是全面建成小康社会的一年，将继续加大城市困难群众住房保障工作力度，同时住房保障建设的力度不会放松。

老旧小区改造力度明显会加大，各大城市也将继续加大试点工作和对标杆项目的推广力度，包括电梯加装、停车位设置、管道改造等领域会形成很多新的投资机会。而相关的配套政策也会跟进，如公积金提取、财政补贴等内容。租赁住房方面，2020年依然会发力，预计在土地的供应和保障、产品的创新等方面会有各类新举措。比如在产品创新领域，包括人才租赁住房、蓝领公寓住房等，会成为供给端发力的重点。

(据《经济参考报》)