

# 未来五年房地产怎么发展？定调来了

中共二十大报告中，在“增进民生福祉，提高人民生活品质”的大框架下阐述了房地产发展方向，具体提出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

这将对中国住房制度以及房地产市场发展带来怎样的影响？



## 重申“房住不炒”

自2016年底，中央经济工作会议首次提出坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位之后，“房住不炒”也在2017年10月被写进中共十九大报告中。

“过去几年中，尽管房地产行业经历了起伏，中央支持各地因城施策优化楼市调控政策，‘房住不炒’始终是政策坚守底线。”中指研究院指数事业部市

场总监陈文静认为，经过多年发展，“房住不炒”理念已经深入人心，成为社会共识，购房者置业更加理性，住房的居住属性不断强化。

陈文静说，二十大报告中再次强调“房子是用来住的、不是用来炒的”，彰显政策定力，同时也意味着“房住不炒”将成为我国长期坚持的房地产行业

定位，接下来房地产发展的落脚点将更多聚焦在保民生、提品质上。

“未来，合理的住房需求仍将是政策支持和鼓励的主要对象，刚性和改善性住房需求释放仍有空间，特别是人民美好生活需要日益广泛，改善性住房需求或将成为市场的关键支撑。”陈文静说。

## 再提“租购并举”

除了“房住不炒”，“租购并举”同样也是一个熟悉的提法。

二十大报告中“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的表述与十九大报告中的一致。

“工作重点不在于往哪走，而在于如何走。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对此表示，这充分说明，未来五年住房制度改革将和十九大的思路一脉相承，即大方向不变。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也认

为：这一方面表明，租购并举的住房制度，必须要以时不我待的战略思路来推进建设；另一方面，这一制度建设又需要一个过程，才能达到“租”和“购”真正并举。

但相同的表述背后亦有不同之处。

严跃进指出：十九大报告中，该住房制度改革是在“提高保障和改善民生水平”的大框架下论述的；二十大报告则是在“增进民生福祉，提高人民生活品质”的大框架下进行的。可以看出，在保民生的基础上，提品

质也是重要的内容。换而言之，住房制度改革要兼顾保民生和提品质双重目标。

李宇嘉进一步分析指出，新时期住房工作的顶层思路非常清晰，就是“房住不炒”和“租购并举”。前者统揽住房工作全局，是全国上下开展行业和市场管理、创新管理模式和长效机制、推进新住房体系和制度建设的顶层指导；后者是我国进一步推进住房制度改革，探索房地产发展新模式，推进住房高质量发展的顶层设计。

## “租购并举”预计将持续

2015年底，中央经济工作会议首次提及发展住房租赁市场，并强调将“租购并举”确立为我国住房制度改革的主要方向后，住房租赁市场的发展推进明显加快。

“目前我国已经初步形成了多主体发展租赁住房的良好态势，国有租赁企业起到了对市场的引领、规范、激活和调控作用，更多专业化、机构化的住房租赁企业积极参与市场建设。”ICCRA住

房租赁产业研究院院长赵然表示。

“去年下半年以来，国家在推进保租房筹集建设、降低新市民落户门槛、租赁可以落集体户、打造租赁社区、租买结合等都迈出实质性步伐。”李宇嘉认为，租购并举的住房制度建设在相关主体合力推进下，未来五年会全面提速。

“要发展住房租赁市场特别是长期租赁，关键在于多渠道、提供成规模且专业管理的

房源，扩大租赁住房的有效供给，增强发展的可持续性。”赵然提出，各地应结合住房供需状况等因素，将新建租赁住房纳入住房发展规划，合理确定租赁住房建设规模。

“更重要的是，随着中国房地产市场逐渐由增量市场向存量市场改变，可以通过存量房改造，积极盘活存量资产，使租赁住房供应走向可持续发展之路。”赵然说。

据新华社

## 105个大城市包括4个县级市 “最牛”县级市GDP超4700亿

近日，国务院第七次全国人口普查领导小组办公室编制的《2020中国人口普查分县资料》显示，目前我国共有105个大城市，包括7个超大城市、14个特大城市、14个Ⅰ型大城市、14个Ⅱ型大城市以及70个Ⅲ型大城市。

其中，683个城市（包括直辖市、计划单列市、省会城市、普通地级市及县级市）的城区人口数据也对外公开。根据城区常住人口数量，将城市分为五类七档：城区常住人口1000万以上城市为超大城市，500万至1000万为特大城市，而300万至500万的Ⅰ型大城市和100万至300万的Ⅱ型大城市并称大城市。

超大城市包括：上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津。

特大城市包括：武汉、东莞、西安、杭州、佛山、南京、沈阳、青岛、济南、长沙、哈尔滨、郑州、昆明、大连。

值得注意的是，在这105个大城市中，包括了4个县级市，分别是江苏昆山、浙江义乌、浙江慈溪和福建晋江，均为Ⅲ型大城市。上述资料提供的七普数据显示，江苏昆山常住人口达到209.25万人，城区人口达到141.43万人；浙江义乌常住人口达到

185.94万人，城区人口达到118.42万人；浙江慈溪常住人口达到182.95万人，城区人口达到106.19万人；福建晋江常住人口达到206.16万人，城区人口达到101.25万人。

从经济数据来看，上述江苏昆山、浙江义乌、浙江慈溪和福建晋江也均位列2021年我国GDP十强县。2021年我国GDP十强县分别是昆山、江阴、张家港、晋江、常熟、慈溪、宜兴、长沙县、神木和义乌。

公开资料显示，2021年江苏昆山GDP4748.06亿元，按可比价计算，比上年增长7.8%，位居2021年GDP十强县榜首。

2021年义乌GDP达到1730.16亿元，同比增长11.6%。作为“世界小商品之都”，义乌拥有世界上最大的小商品批发市场，超210万种商品出口全球210个国家和地区。

作为浙江县域“一哥”，2021年，慈溪实现地区生产总值（GDP）2379.17亿元，同比增长8.4%。

2021年，福建晋江GDP为2986.41亿元，增长10.5%。据晋江人民政府官网数据，晋江县域经济基本竞争力位居全国第4，城市投资潜力、营商环境位居全国县域第2。据澎湃新闻

## 冷空气南下与台风“配合” 带来大风天气

受台风“纳沙”和冷空气共同影响，17日浙江、福建、广东等地沿海风力较大，中央气象台18日继续发布台风预警和海上大风预警。

中央气象台首席预报员张涛表示，通常在一次由北至南的冷空气过程中，相对而言北方风力较大。但本轮过程中，一路南压至江南、华南的冷空气，受到台风“纳沙”的有效“助力”，江南、华南到台湾海峡、南海北部都将刮起明显大风。

监测数据显示，预计18日白天至19日，东海南部海域、台湾海峡、台湾以东洋面、巴士海峡、南海北部和中西部海域、琼州海峡、北部湾将有8至9级大风、阵风10至11级，台湾海峡、南海西北部和中西部偏北海域的风力可达10至11级、阵风12至13级，台风中心经过的附近海域风力可达12至14级、阵风15至16级。

18日至20日前后，海南岛大部、广东雷州半岛南部、广西南部等地将有中到大雨，其中海南岛等地部分地区将有暴雨或大暴雨。

据新华社