

住建部为2022楼市定调：稳地价、稳房价、稳预期 “房住不炒”不动摇，大力推进“新城建”

住房和城乡建设部部长王蒙徽24日表示，2022年要保持房地产市场平稳运行。保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的精准性协调性。

王蒙徽在当日举行的国新办新闻发布会上说，要继续稳妥实施房地产长效机制，保障刚性住房需求，同时满足合理的改善性需求，促进房地产业良性循环和健康发展，努力稳地价、稳房价、稳预期。

去年房地产市场运行平稳 房价涨幅有所回落

“2021年，在各方面共同努力下，房地产市场总体稳定。‘房子是用来住的，不是用来炒的’定位成为社会共识。我们稳妥实施房地产长效机制，进一步落实城市主体责任，强化省级政府监督指导责任。”王蒙徽说。

住房和城乡建设部副部长倪虹在发布会上表示，2021年房地产市场总体平稳。住房和城乡建设部围绕着稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施了房地产长效机制。总体平稳表现在四个方面：

一是住房成交量保持正增长。去年全年商品住宅销售面积达到15.65亿平方米，这也是近几年来的新高，同比增长1.1%。

二是房价涨幅有所回落。去年70个大中城市，一手房和二手房销售价格分别上涨了2%和1%，涨幅比2020年回落了1.7和1.1个百分点。1月份国家统计局的数据中，70个大中城市房价的同比，一手房上涨的有50个，持平的没有，下降的有20个；二手房上涨的有39个，持平的有1个，下降的有30个。

三是房地产开发投资保持了正增长。全年达到14.8万亿元，同比增长4.4%。住宅投资同比增长6.4%，比固定资产投资高了1.5个百分点。

四是去化周期还处在合理区间。一般来讲，去化周期12个月到18个月都比较正常，去年年底的水平是14.1个月，处在合理区间。

总体看，去年房地产市场运行是平稳的，也证明了房地产长效机制是符合规律的，是有效的。

今年仍坚持“房住不炒” 保交楼、保民生、保稳定

2022年，我们还是毫不动摇地坚持“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工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

一是保持调控政策的连续性和稳定性。继续稳妥实施房地产长效机制，把城市

今年楼市主要目标

毫不动摇地坚持“房住不炒”定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段。

◎保持调控政策的连续性和稳定性。

◎增强调控政策的协调性和精准性，

主要三个“加强”：

1. 加强土地、金融和市场监管等政策的协同；2. 加强部、省、市的调控联动；3. 加强对城市“一城一策”政策的指导和监督。

◎坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险。

◎持续整治和规范房地产市场秩序。



的主体责任和省级政府的监督责任落实好，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，继续稳地价、稳房价、稳预期。

二是增强调控政策的协调性和精准性。重点是做到三个“加强”：一是加强土地、金融和市场监管等政策的协同，二是加强部、省、市的调控联动，三是加强对城市“一城一策”政策的指导和监督。

三是坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险。这项工作是以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，以法治化、市场化为原则，压实企业主体责任，落实属地政府管理责任，维护社会稳定，维护购房群众合法权益。

四是持续整治和规范房地产市场秩序。去年，7个部门联合开展了房地产市场三年整治行动，去年的整治情况将适时发布。下一步的重点是完善市场监管新机制，大力整治房地产开发、交易、租赁、物业服务中的违法违规行为，把人民群众的合法权益切实维护好。

稳字当先发力存量 大力推进“新城建”

王蒙徽在会上介绍，我国现在仍处于城市快速发展阶段，城镇人口规模、家庭数量仍在持续增加。目前，每年城镇新增就业

一、保持房地产市场平稳运行。努力稳地价、稳房价、稳预期。

二、推进住房供给侧结构性改革。建设筹集保障性租赁住房240万套(间)，新筹集公租房10万套，棚户区改造120万套，加快推进长租房市场建设。

三、推进城镇老旧小区改造。

四、开工改造存在安全隐患的燃气管道约2万公里。

五、大力推进“新城建”，全面推进智能市政、智慧社区、智能建造，协同发展智慧城市和智能网联汽车。

新闻链接

解决新市民、青年人住房困难 今年将建保障性租赁房240万套

住房和城乡建设部副部长倪虹24日表示，2022年，将继续大力增加保障性租赁住房的供给，全年预计建设筹集保障性租赁住房240万套(间)。

倪虹在当日举行的国新办新闻发布会上说，“十四五”期间，将以人口净流入的大城市为重点，加快发展保障性租赁住房。从实施情况看，在人口流入较多的40个重点城市，2021年已筹集保障性租赁住房94.2万套，预计可以解决近300万新市民、青年人的住房困难，初步形成了多主体发展保障性租赁住房的良好态势。

倪虹表示，要实现保障性租赁住房供给增加目标，关键是抓好六个落实。

一是落实好土地的支持政策，利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应土地来建设和筹集保障性租赁住房。

二是落实审批流程的再造和简化。目前，上海等21个城市都已开展联审机制，大大缩短了审批时间，提高了效率。

三是落实中央补助。去年，中央为40个城市在预算内投资补助了28亿元，今年还将加大中央财政补助资金的支持力度。

四是落实税费优惠政策。从去年10月1日起，已经开始实行住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房可选择适用简易计税方法，也就是增值税原来按5%税率征收的，现在减按1.5%计算；对于企事业单位、社会团体向其他组织、个人和专业化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，房产税由12%减按4%的税率来征收。

五是落实水电气价格政策。对于利用非居住存量土地和非居住存量房屋来改建与建设保障性租赁住房的，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格一律按照居民价格来执行。

六是落实金融政策支持。目前，已经把保障性租赁住房列入了城市基础设施领域不动产投资信托基金试点，同时，对保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度的管理等。

人口超过1100万，住房刚性需求比较旺盛。同时，2000年以前建成的大量老旧小区，面积小、配套差，质量也不高。

当前，我国城市发展已经进入城市更新的重要时期，由过去大规模的增量建设，向存量的提质改造和增量的结构调整并重转变，从“有没有”向“好不好”转变，内需潜力巨大。

在扩内需、稳增长方面，王蒙徽提出，今年除了保持房地产市场平稳运行外，还将在推进住房供给侧结构性改革、推进城镇老旧小区改造、推进燃气等城市管道老化更新改造重大工程、大力推进“新城建”等方面进行发力。

王蒙徽表示，在前几年城镇老旧小区改造的基础上，将通过吸引社会力量参与、创新金融支持方式、促进存量住房用途的调整等措施，把这项重大的民生工程、发展工程做好。今年还将力争开工改造存在安全隐患的燃气管道约2万公里。

大力推进“新城建”，全面推进智能市政、智慧社区、智能建造，协同发展智慧城市和智能网联汽车，通过打造示范基地，加快“新城建”项目落地。

王蒙徽强调，今年还将推进适老化城市、社区、住房的建设和改造，实施农房质量安全提升工程，大力发展装配式建筑等工作，努力为稳定宏观经济大盘发挥积极作用。

据新华社、央视新闻

多地推出楼市利好政策，影响购房者心态 济南一些售楼处客流量较年前回升

下降，有望吸引更多购房者。

二季度一些指标 或将明显趋好

中原地产研究院统计数据显示，2022年以来，全国房地产调控政策密集，其中超40城发布了稳定楼市的政策。在此环境下，济南是否会调整现有楼市政策？

济南市房地产业协会执行副会长李刚认为，还是要看市场变化。从济南市场交易来看，1月份住宅日均成交210套以上，春节后市场也迅速恢复，市场供需关系没有较大变化，政策调整的迫切性不强。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，“市场开始出现好转的微弱信号，后续在信贷政策放松利好影响下，今年二季度或将出现一些指标转正或明显趋好的情况。”严跃进说。



济南药山片区某售楼处看房者不少。

近日，菏泽、重庆、苏州、南京等多地推出楼市利好政策，涉及首付比例下调、房贷利率下调、人才落户、购房补贴、公积金贷款额度提升等方面。虽然济南暂未出台新的楼市调控政策，齐鲁晚报·齐鲁壹点记者连日探访发现，受外地楼市利好政策影响，近期售楼处到访量较春节前明显回升。

据媒体报道，近期菏泽、赣州、佛山非限购区域下调了首付比例。菏泽近日调整商品房首付比例，名下无住房且无个人住房贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的，首付比例从30%降至20%；名下实际拥有1套且存在相应购房贷款记录的，首付比例从40%降至30%。南宁则提高了公积金贷款的最高额度，二套房公积金贷款的首付比例则从40%下降至30%。这些首付比例下调的城市，多是首套房不限购。

银行则通过房贷利率支持合理购房需求，包括广州、深圳、苏州、南京在内的多地，都下调了房

贷利率，部分首套房房贷利率下降至4.6%，下调幅度接近1%。

2022年初开始，济南也有多家银行逐步下调房贷利率。目前不少首套房房贷利率从此前的5.6%左右降至5.4%，有的甚至更低。

济南一些售楼处 人气恢复

春节后济南楼市“人气”如何？2月22日上午，记者来到济南

王舍人片区的海信翰墨府。记者探访的半个小时内，约有三组购房者前来咨询。在附近工作的王先生想看一套130平米以上的房子。王先生说，受外地楼市新政的影响，自己之前的观望心态有所转变。记者随后走访附近多个售楼处，相比春节前，人气都在恢复。

离开东部片区，记者来到济南西部药山片区，这里多个楼盘情况跟东部相似，虽是工作日，也都

万科北宸之光的一位置业顾问告诉记者：“最近到访量的确不错，一是我们推出一些特价房，价格很合适，二是正常房源价格相比年前没有太大变化，整个到访量，尤其是这一周感觉明显上升。”

据了解，春节后，不少在售项目都选择了尽快加推。此外，今年三四月，去年拿地的十多个项目将陆续面世，为传统的楼市小阳春蓄力。这些新项目遍布济南东西南北多个片区，随着部分银行房贷利率



扫码下载齐鲁壹点

找记者 上壹点

编辑：于梅君 美编：马秀霞 组版：颜莉

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 高茹

多地因城施策 推出楼市利好政策

去年12月召开的中央经济工作会议提出，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。近期，多地在“因城施策”方面推出新的楼市政策，稳定预期。

据媒体报道，近期菏泽、赣州、佛山非限购区域下调了首付比例。菏泽近日调整商品房首付比例，名下无住房且无个人住房贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的，首付比例从30%降至20%；名下实际拥有1套且存在相应购房贷款记录的，首付比例从40%降至30%。南宁则提高了公积金贷款的最高额度，二套房公积金贷款的首付比例则从40%下降至30%。这些首付比例下调的城市，多是首套房不限购。

银行则通过房贷利率支持合理购房需求，包括广州、深圳、苏州、南京在内的多地，都下调了房