

“十四五”规划建议提出“促进住房消费健康发展”，备受期待——

# 房地产发展，落脚点是民生

王俊岭 都 芑



“促进住房消费健康发展”“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”“有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给”——《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，为房地产行业健康发展明确了方向。

住有所居，是最基本的民生之一，牵动人心。随着房地产行业定位更加清晰，人们的住房消费心态也更加理性，对未来更有信心。

## 租购并举，倡导理性消费

“房子是用来住的”“租购并举”——近几年，在政策的持续引导下，住房消费观念悄然改变。

山东济南的王海波今年36岁，几年前买了自己的婚房。在他看来，住房消费应主要取决于生活需要。“我觉得，一个家庭两套房以内算是合理需求。超出这个范围的需求如果不加以限制，就可能影响多数人正常需求的释放。”王海波的话，代表了一大批普通购房者的想法。

买房之外，租房也成为越来越多年轻人获取理想居住环境的重要途径。

“我刚参加工作，不急于买房，租房挺好的。我希望，大城市的租赁住房供给能多一点，供给多了，租金自然就能降一些。特别是北上广深这种外来人口比较多的地方，应该加大租赁住房的供给。”在北京一家金融公司工作的张辰哲表示，房子还涉及教育、民生、就业等问题，提倡“租购并举”，在这些方面对租房也应给予一定的保障。

在杭州从事互联网行业的姑娘林晓佩表示，自己会根据收入和家庭需要买房。目前她主要关注租房市场，最期待的是政府能进一步丰富公租房的类型。“公租房种类还是太少，位置普遍不太好，申请难度大。大部分租房者尤其是年轻人，收入的一大部分都交房租了。如果价格不太高的公租房能提高供给水平，就能减轻不少压力。”

贝壳研究院首席分析师许小乐指出，过去很长一个阶段里，房地产和金融两个板块相互推动，部分城市房价出现快速上涨，投资投机性购房活跃，不利于生产、消费良性循环。“十四五”时期，“房住不炒”政策基调将继续坚持，对房地产金融监管力度不放松，人们住房消费观念也更趋理性，有利于住房消费健康发展。

“总体来看，房地产的政策目标框架也在转向民生。当前住房补短板，主要是弥补此前多年重购轻租导致的供应结构失衡，是为了降低低收入群体和新市民的住房差距。可以预见，今后保障房的主体是租赁住房，包括集体土地建设的租赁住房、市场化的长租房以及政府的公租房。”许小乐说。

## “房住不炒”，政策方向明晰

促进房地产市场平稳健康发展，住房属性向消费和民生保障转变的脚步不会停。

数据显示，2018年，全国城镇和农村居民人均住房建筑面积分别达到39平方米和47.3平方米，城乡居民住房条件大为改善。“十四五”期间，国家深入推进以人为核心的新型城镇化，加快农业转移人口市民化，解决新市民和年轻人的住房问题，每年还将有一定的新增住房消费需求。同时，加大城镇老旧小区、棚户区改造和农村危房改造力度，将释放更多改善性新需求。

近日，住房和城乡建设部部长王蒙徽在展望“十四五”发展时强调，将牢牢坚持“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，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

开局之年，有哪些举措？

据介绍，在政策上，国家将加强住宅用地管理，完善房地产金融宏观审慎管理体系，加快研究编制“十四五”住房发展规划；在监测预警上，将常态化开展月度监测、季度评价、年度考核，落实城市主体责任；在住



▲近年来，江西省吉安市泰和县积极实施棚户区改造项目，兴建棚改房，解决困难群体的住房问题。图为泰和县棚改房龙华小区。

邓和平摄（人民视觉）

▲居住服务体验日益受到全社会的重视。在河北省滦州市教场村，目前已发展特色民宿及农家乐100多家。图为游客正在民宿休闲。

新华社记者 牟宇摄

房供给上，将加快构建以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，公租房主要面向城镇户籍住房和收入“双困”家庭，政策性租赁住房主要面向无房新市民。

值得注意的是，无论买房还是租房，无论在一线城市还是中小城市，“房住不炒”都正在成为一种共识。“我不太看重房子的投资属性，房子就是用来住的。房子存在的意义，就是让人有属于自己的落脚点。当然，房子本身也可以算是一种资产，但我对它的预期不是说一定要升值，不要太贬值就可以。”在上海生活的李心笛认为，房子投资升值的空间越来越小，如今理财的方式也越来越多，没有必要为了增值而花很多钱去买房子。

## 转型升级，健康发展可期

房地产企业也在积极主动转型，在增量上更关注房屋品质，同时聚焦租赁住房；存量上则下更大功夫，以优质服务、打造智能社区等谋求健康发展。

不久前，全国首个集体土地租赁项目——万科泊寓成寿寺社区在京亮相，吸引了很多人关注。据了解，该地块曾被规划为多功能建设用地，但一直没有找准建设方向。

当地村集体与万科合作后，事情发生了积极变化：村集体提供土地的经营权，万科前期投入建设开发成

本，通过精心设计运营实现多方长期可持续的收益。如果盈利超出预期，村集体还会在保底租金收益的基础上分享一定的超额收益。对租赁居住者而言，万科发挥自身优势，将社区打造成“一站式休闲生活新空间”，塑造集咖啡、书吧、健身、艺术、交友于一体的青年聚集地，同时由于从村集体拿地节省了土地成本，房屋租金仅为周边同品质房型的70%—80%，受到年轻人青睐。

当代置业则将居住产品的品质和对业主的服务作为战略着力点，聚焦创新的产品理念、个性化的设计、舒适的人居体验和精细化的物业。在规划设计、产品开发方面，当代置业积极使用绿色健康科技来提升产品品质，以舒适节能的居住体验来升级客户生活，打造绿色健康复合社区，也收获了市场的积极响应。

当代置业执行董事兼总裁张鹏表示：“房地产未来发展的一个关键词就是‘回归’。也就是说，房地产要回归居住的本质，回归客户的基本需求。我们认为，客户的基本需求主要包括居住的安全性、舒适度和便捷感，如今又增加了对于健康性的关注。房地产企业要积极满足群众对美好生活和美好人居的向往及追求，并谋求自身发展。”

许小乐分析，“十四五”时期，“健康发展”将成为房地产行业的主旋律。具体来看，这意味着居民基于城市迁移、家庭变化、收入增长的住房改善需求得到满足，房价涨幅与经济增长和居民收入相匹配，房屋装修、改造、租赁、物业管理等一系列住房服务得到充分发展，服务品质进一步提升，居住服务领域市场进一步壮大。

脱贫有多难，贺州人就有何努力。“十三五”以来，广西壮族自治区贺州市所辖的5个贫困县（区）全部摘帽，281个贫困村全部出列，31.77万建档立卡贫困人口甩掉“穷帽子”，贫困发生率从13.88%降至零。

“我们坚持把脱贫攻坚作为最大的政治责任、最大的民生工程和最大的发展机遇，全力以赴完成脱贫攻坚任务。”贺州市委书记李宏庆说。

路要通。贺州市平桂区鹅塘镇槽堆村坐落在大桂山脉之中，是贺州6个土瑶聚居深度贫困村之一。62岁的村民盘木转，之前去过鹅塘镇的次数用10个手指头都能数得过来。“以前，赶集早上5点就要出门，就算走得快，回到家也得晚上9点了。”盘木转感叹，现在，一条条通往村外的水泥路让他看到了希望，去镇上骑摩托车30多分钟就能到了。目前，贺州市707个建制村已全部通硬化路，贫困地区的出行问题得到极大改善。

水要畅。缺水一直是困扰平桂区羊头镇龙山村发展的难题。虞树友是龙山村的村支书，他回忆，以前遇到旱季，他跟家人只能到老井打水，挑一担水就得花半个多小时的时间。自从龙山村实施农村饮水安全巩固提升工程后，不仅家家户户都用上了山泉水，还在2018年7月引进了平桂区现代农业龙马产业园项目。2018年，龙山村村民人均纯收入达到7654元，贫困发生率降至2.47%。

要让村民们住上新房。“以前住在茅草屋里，四面透风，一到冬天就冷得受不了，还经常停电。”坐在明亮的客厅里，提起以前的生活，村民盘春贵记忆犹新。此时，他从贺州市6个土瑶聚居深度贫困村之一的金竹村搬出来已有两年多了。盘春贵介绍，在当地党委政府的精准帮扶下，他们一家4口以1万元认购了平桂区老家园一套90平方米的新房子。据了解，贺州市25个扶贫搬迁安置点的配套设施已全部完善到位，小区内道路硬化、绿化美化、亮化工程全部完成，市场、超市全部规划到位，建成管理服务各类机构办公用房50处（幢）16046平方米，移民公共活动场所17个，全面满足了移民群众的生活需要。

在实现搬迁群众“搬得出、稳得住、能脱贫”的同时，贺州市还力保群众“能发展、可致富”。

42岁的廖燕云原本住在钟山县珊瑚镇新民村，全家14口人，住着很不方便。现在她搬到该县的易地扶贫搬迁安置小区圆梦苑，并在钟山县非太电子有限公司的扶贫车间找到了一份工作。“居住条件比以前好多了，我在旁边上班也很方便，每个月收入有2700元左右。”廖燕云说。

在易地扶贫搬迁的后续扶持中，贺州认真做好扶贫搬迁的产业发展和专项规划和就业创业专项规划。目前，贺州市12715户搬迁对象已实现每户至少有一个增收渠道，有劳动能力家庭至少有1人以上就业。

沙田镇新民村是平桂区6个土瑶聚居深度贫困村之一。2017年，该村凭借高寒的地理位置和优质的水资源成功发展种植茭白100多亩，基地采取支部+合作社+农户（贫困户）的模式，种植第一年就获得明显的经济效益。

广西地矿局驻新民村第一书记韦连军说：“为鼓励更多的贫困户参与，平桂区出台扶持政策，贫困户每种植1亩茭白获得扶持补助资金500元，仅2018年全村种植茭白面积就达480亩，33户贫困户参与种植，每亩产值达5000元以上。2019年，该村的茭白种植面积达600多亩。茭白种植成为新民村贫困户持续增收的渠道之一。”

经过3年集中攻坚，6个“土瑶”村已全部脱贫出列，“土瑶”聚居区贫困发生率从2017年底的51.73%下降至0，整个“土瑶”支系如期实现全面脱贫。

贺州市市长林冠表示，贺州将在实现现行标准下农村贫困人口全部脱贫、贫困县全部摘帽的基础上，健全防止返贫监测帮扶机制，持续巩固和拓展脱贫攻坚成果。

## 力拔穷根 逐梦小康

本报记者 庞革平 李纵

广西贺州近三百个贫困村甩掉“穷帽子”

建立占国土面积18%的各类自然保护地——

## 中国珍稀濒危物种实现恢复性增长

本报北京电（记者寇江泽）国家林业和草原局近日宣布，“十三五”期间，中国加强野生动物栖息地保护和拯救繁育，采取就地保护、迁地保护、回归自然等措施持续开展珍稀濒危野生植物保护，大熊猫、朱鹮、亚洲象、藏羚羊、苏铁、西藏巨柏等珍稀濒危野生动物种群实现恢复性增长。

5年来，通过系统实施濒危物种拯救工程，中国建立了占国土面积18%的各类自然保护地，有效保护了90%的植被类型和陆地生态系统、65%的高等植物群落，85%的重点保护野生动物种群。

“十三五”期间，中国为300多种珍稀濒危野生动物建立了稳定的人工繁育种群。其中，人工繁育大熊猫数量实现快速优质增长，繁育成活大熊猫258只，人工圈养种群总数达到633只。对大熊猫、麝、朱鹮、林麝、白颈长尾雉、黑叶猴等一大批野生动物实现放归自然，并不断扩大放归区域和范围，特别是在野外消失的野马、麝鹿，已重新建立起野外种群，9只人工繁育大熊猫放归自然，并成功融入野生种群。目前，大熊猫野生种群增至1864只，朱鹮野外种群和人工繁育种群总数超过4000

只，亚洲象野外种群增至300头，藏羚羊野外种群恢复到30万只以上。

通过对德保苏铁、华盖木、百山祖冷杉、天台鹅耳枥、普陀鹅耳枥等近百种极小种群野生植物实施抢救性保护，使部分濒危物种种群数量逐步恢复。目前，全国建有近200个各级各类植物园，收集保存2万多个物种，占植物区系的2/3。基本完成了苏铁、棕榈和原产中国的重点兰科、木兰科植物等珍稀野生植物的种质资源收集保存。野外回归约120个物种，其中多为中国特有种。



## 手工造纸 吸睛

近日，“中国手工造纸的技·艺”主题展览在中国科技馆拉开帷幕。该展览分为“技之源”、“匠之心”等五个主题展区，全面展示了中国手工造纸的工艺知识、科技内涵、传承人物和纸艺创新成果，增进了观众对手工造纸的认知与理解。图为1月10日，观众正在参观纸模艺术品“火烈鸟”。

本报记者 贺勇摄