

新发展格局

推动市场“止跌回稳” 房地产发展向“新”而行

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

每年全国两会，政府工作报告都是“重头戏”。今年，稳住楼市股市首次写入政府工作报告总体要求。

3月5日，国务院总理李强在政府工作报告中指出，过去一年，推动房地产市场止跌回稳，下调住

委员建言盘活存量房

存量房产空置导致超过1.5万亿元资金沉淀，严重制约了市场流动性和健康发展。

国家统计局数据显示，2024年年末全国商品房待售面积达7.5亿平方米，比上年末增长10.6%；房屋新开工面积7.38亿平方米，下降23%。存量房产空置导致超过1.5万亿元资金沉淀，严重制约了市场流动性和健康发展。

翟美卿指出，当前存量房地产市场存在供需失衡与市场活力不足的突出问题。“当前房地产市场面临的主要问题是供需失衡，尤其是存量房积压严重，而新增需求受限。存量房空置不仅造成了资源浪费，还导致资金沉淀，影响市场流动性。”与此同时，改善性住房作为当前市场

强调收储重要性

拟安排地方政府专项债券4.4万亿元，比上年增加5000亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。

紧随盘活之后，此次政府工作报告提出，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。

近两年，中央和地方积极推动收购已建成存量商品房用作保障性住房，全国已有上百个城市收购工作专班选定收购主体，70多个城市公开发布房源征集公告，超过10个城市已有项目落地。

“以购代建”是当前解决房地产行业困境的有效措施之一。它能够快速消化存量商品房，缓解房地产企业的资金压力，防范债务违约风险；同时，通过收购存量房用于保障性住房，能够优化城市住房供应结构，满足中低收入群体的住房需求，推动房地产市场平稳健康

房贷款利率和首付比例，居民存量房贷利息支出减少约1500亿元，降低交易环节税费水平，扎实推进保交房工作。提及2025年工作任务，房地产置于“防风险”第一位，要求“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。

“止跌回稳”关键词之下，政

府工作报告提出，盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。《中国经营报》记者在采访中获悉，全国政协委员、香江集团董事长翟美卿此次参会关注的议题包括盘活存量房市场。

对此，翟美卿认为，培育多元化住房租赁市场是有效措施之一。记者注意到，租赁住房是存量资产的重要盘活方向，也有不少企业探索过租赁住房的盘活路径。不过，目前租赁住房领域规模化整体进展缓慢。

翟美卿在接受记者采访时表示，进展缓慢的主要原因包括租赁住房的盈利模式相对单一且回报

周期长，企业投入积极性受限；土地性质和规划限制多，改造和新建租赁住房面临诸多政策障碍；金融支持不足，缺乏长期稳定的资金来源；租购不同权，租赁住房在教育、医疗等公共服务配套上与产权住房存在差距，影响市场吸引力。破局的关键在于完善政策支持体系，包括明确租赁住房的土地政策、简化审批流程、加大金融支持力度，以及推动“租购同权”落地，消除公共服务领域的待遇差异。“企业需要政策层面的支持，如专项低息贷款、财政补贴、税收优惠等，以降低运营成本；同时，需要政府协调解

决土地和规划问题，提供稳定的政策预期。”

翟美卿认为，存量盘活的核心是优化资源配置，通过政策引导和市场机制，将闲置或低效利用的房产转化为有效供给，满足多层次住房需求，同时释放沉淀资金，提升市场流动性，促进房地产市场的供需平衡和健康发展。“存量盘活需要具备系统思维，统筹考虑市场供需、政策配套和金融支持，还需具备创新思维，探索多元化的盘活路径，如‘以旧换新’、房票制度等，同时还应具备市场思维，尊重市场规律，激发企业和社会资本的参与积极性。”

翟美卿表示，当前各地土地库存较大，去化周期远超过房屋。此次政府工作报告提出，实施更加积极的财政政策。拟安排地方政府专项债券4.4万亿元，比上年增加5000亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。

近期，多地土地收储取得进展。以广东省为例，自2025年2月初以来，包含广州、惠州、珠海等在内的10余个城市先后发布专项债收储闲置土地的公告。据中指研究院统计，截至2025年2月11日，广东15城第一批批使用专项债实施土地收储涉及土地161

宗，用地面积超680万平方米，拟收购价格合计超350亿元。这是自2024年11月自然资源部明确专项债资金回收收购存量闲置土地细则之后，全国首个大规模落地的案例。

2025年2月24日，广东省财政厅发布《关于2025年广东省政府专项债券（八期-九期）发行有关事项的通知》。根据发行信息明细表，本批债券合计发行额度约307.19亿元，其中有304.44亿元用于回收闲置存量土地，涉及18个地市的84个项目。

消化存量之际，此次政府工作报告还提出，优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。

“政府工作报告提出合理控制新增供地，意味着短期内要控制供地，缓解供求矛盾，引导市场预期，稳定之后再谋发展。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，同时，要将已供应的未开发用地，特别是不适应当前需求形势的存量用地盘活，将其收回暂停出让或调整规划，“消化了存量，缓解了供求关系，企业手上的地盘活了，才能谋求发展”。与此同时，“优化城市空间结构和土地利用方式”意味着城市空间不能再外延式扩张，要转向集约化、紧凑型、功能互补、产城融合等方向发展，用地方式要基于人口形势、产业需求等向存量转变、向功能复合转变。

翟美卿对记者表示，当前我国房地产市场供需结构性矛盾依然突出，存量房产空置率高企，资源浪费严重。“我建议通过‘以旧换新’、房票制度、租赁转化、城市更新等举措盘活存量房，打通存量与增量市场流通渠道，加速市场出清，满足居民多层次住房需求。”

翟美卿对记者表示，当前我国房地产市场供需结构性矛盾依然突出，存量房产空置率高企，资源浪费严重。“我建议通过‘以旧换新’、房票制度、租赁转化、城市更新等举措盘活存量房，打通存量与增量市场流通渠道，加速市场出清，满足居民多层次住房需求。”

翟美卿对记者表示，当前我国房地产市场供需结构性矛盾依然突出，存量房产空置率高企，资源浪费严重。“我建议通过‘以旧换新’、房票制度、租赁转化、城市更新等举措盘活存量房，打通存量与增量市场流通渠道，加速市场出清，满足居民多层次住房需求。”

翟美卿对记者表示，当前我国房地产市场供需结构性矛盾依然突出，存量房产空置率高企，资源浪费严重。“我建议通过‘以旧换新’、房票制度、租赁转化、城市更新等举措盘活存量房，打通存量与增量市场流通渠道，加速市场出清，满足居民多层次住房需求。”

翟美卿对记者表示，当前我国房地产市场供需结构性矛盾依然突出，存量房产空置率高企，资源浪费严重。“我建议通过‘以旧换新’、房票制度、租赁转化、城市更新等举措盘活存量房，打通存量与增量市场流通渠道，加速市场出清，满足居民多层次住房需求。”

翟美卿对记者表示，当前我国房地产市场供需结构性矛盾依然突出，存量房产空置率高企，资源浪费严重。“我建议通过‘以旧换新’、房票制度、租赁转化、城市更新等举措盘活存量房，打通存量与增量市场流通渠道，加速市场出清，满足居民多层次住房需求。”

翟美卿对记者表示，当前我国房地产市场供需结构性矛盾依然突出，存量房产空置率高企，资源浪费严重。“我建议通过‘以旧换新’、房票制度、租赁转化、城市更新等举措盘活存量房，打通存量与增量市场流通渠道，加速市场出清，满足居民多层次住房需求。”

翟美卿对记者表示，当前我国房地产市场供需结构性矛盾依然突出，存量房产空置率高企，资源浪费严重。“我建议通过‘以旧换新’、房票制度、租赁转化、城市更新等举措盘活存量房，打通存量与增量市场流通渠道，加速市场出清，满足居民多层次住房需求。”



广州南沙区一处在建楼盘。

陈婷/摄影

改造释放增量需求

目前，存量政策应出尽出，2025年房地产能否真正实现止跌回稳，关键看增量政策。

翟美卿对记者表示，盘活存量房市场将对增量房市场产生积极影响。一方面，通过盘活存量房，能够释放部分市场需求，缓解增量市场的压力，避免过度开发导致的资源浪费；另一方面，存量房的有效利用可以提升市场整体流动性，增强市场信心，为增量房市场的稳定发展创造良好环境。此外，存量房市场的活跃也将带动相关产业链的发展，为增量房市场提供更坚实的经济基础。

有业内人士认为，目前，存量政策应出尽出，2025年房地产能否真正实现止跌回稳，关键看增量政策。

记者注意到，此次政府工作报告提出，因城施策调减限制性措施，加大实施城中村和老旧小区改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。李宇嘉指出，城中村和老旧小区改造涉及的主要是年轻人、新市民的刚需以及老市

民的改善性需求，“这是当前住房结构性需求的生力军，主要集中在人口净流入的大城市，各地级市也有”。

值得一提的是，今年年初，广州、深圳、上海、北京、郑州、西安等地均规划了大规模的城中村改造，且新开工项目明显增加，同时积极推进危旧房改造。记者获悉，广州聚焦城中村改造年度投资1000亿元以上目标，目前已推进超120个项目（包含新旧模式项目）开工建设，其中59个新模式项目列入国家城中村改造计划。

此次政府工作报告还提出，拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”。

全国人大代表姚劲波：加快落实“租购同权” 多措并举规范租住市场

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

近年来，住房问题作为民生福祉的重要组成部分，备受各界关注。

党的二十大报告明确提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，为住房租赁市场的高质量发展提供了明确的方向指引。

今年全国两会期间，全国人大代表、58同城董事长兼CEO姚劲波再度聚焦住房租赁市场，提交了《关于进一步保护承租人合法权益》的建议。

针对承租人权益问题，他提出租金涨幅不得超过5%，加快落实“租购同权”等建议，切实维护租客利益。

《中国经营报》记者了解到，近年来我国租住市场在政策支持下快速发展，市场供给逐渐多元，租客权益日趋完善。2024年全年配售型保障性住房、保障性租赁住房等开工建设和筹集180万套（间）。

增强承租人安全感

随着“租购并举”政策的深入推进，住房租赁市场发展迅速，但承租人的合法权益仍屡遭侵犯。

姚劲波指出，出租方的不当行为，如去年引发热议的“提灯定损”（指房东在租客退租时，使用灯光对房屋设施和物品进行无死角、极其细致的检查，并以房屋或物品的微小磨损、划痕等为由，列出高额赔偿清单的行为。这种行为通常被认为是房东故意找茬、敲诈租客的一种手段）、恶意克扣押金甚

加快落实“租购同权”

租金价格的稳定，是住房租赁市场健康发展的重要保障。如何规范租金价格，让更多人“租得起、住得好”？姚劲波建议，明确稳定租房价格，把年度租金涨幅控制在5%以

租住市场持续完善中

今年是姚劲波履职人大代表的第八年。记者了解到，过去七年，他始终关注住房市场的健康发展，曾提出规范引导长租房市场健康有序发展、加大政策支持力度让房企行稳致远、规范房地产经纪行业垄断行为等建议。

这八年间，我国住房租赁市场也在不断完善发展。政府大力增加租赁住房用地供应，鼓励各地利用集体建设用地和闲置房产建设租赁住房，并提供土地出让优惠。同时，政策支持收购存量商品房用作保障性住房，盘活存量商办用房，拓宽保租房筹集渠道。此

至恶意清退租客等现象时有发生，不仅严重影响了租客的居住安全感和生活质量，也扰乱了住房租赁市场的正常秩序。

针对这些问题，在完善“提灯定损”恶意克扣押金的管理制度方面，他建议地方政府设立押金托管制度，押金由第三方机构托管，退房时按合同规定退还，减少房东克扣押金的可能性。同时，明确押金退还规则和房屋检查标准，明确物品损耗和赔偿的标准，让“定损”有

章可循。

此外，在规范通过“断水断电”方式恶意清退承租人的行为上，姚劲波建议，各地方政府在《房屋租赁合同》范本中增加警示条款，如“房东不得以任何形式中断承租人基本生活服务，否则租客有权进行索赔”，明确房东的责任和租客的维权依据。对于物业配合房东断水断电的行为，建议按“共同侵权”追究责任，最高可吊销物业资质，以此约束物业的行为，切实维护租客利益。

题的重要途径。租购同权近年来被更频繁提及。在“租购并举”的政策背景下，姚劲波建议，应“全力推动租购同权进程，逐步实现租赁领域基本公共服务均等化”。

今年2月28日，国家统计局发布《2024年国民经济和社会发展统计公报》。初步核算，2024年全年国内生产总值（GDP）1349084亿元，比上年增长5.0%，经济总量首次站上130万亿元新台阶。其中保障性住房供给进一步加大，全年配售型保障性住房、保障性租赁住房等开工建设和筹集180万套（间）。

2024年，央行和金融监管总局发布“住房租赁金融17条”，构建了覆盖租赁住房项目全周期的信贷支持体系，包括开发建设贷款、团体购房贷款和经营性贷款等。此外，公募REITs底层资产扩围，将市场化长租房纳入其中，进一步改善了住房租赁企业的融资环境。

从近几年租住市场供给来看，随着大量保租房入市，中大社区、保租房、人才公寓、服务式公寓等多元化租赁产品为不同类型客群提供了多种选择，租赁企业管理的房源量持续增长。

此外，在规范通过“断水断电”方式恶意清退承租人的行为上，姚劲波建议，各地方政府在《房屋租赁合同》范本中增加警示条款，如“房东不得以任何形式中断承租人基本生活服务，否则租客有权进行索赔”，明确房东的责任和租客的维权依据。对于物业配合房东断水断电的行为，建议按“共同侵权”追究责任，最高可吊销物业资质，以此约束物业的行为，切实维护租客利益。

他提出，着重保障租房弱势群体在租赁合同约定范围内，对住房享有合理的使用权及占有权，同时确保承租人平等享有八项核心权利，即子女就近入学、社区医疗、保障性住房申请、落户积分、公积金提取、公共设施使用、社会救助申领和就业帮扶。“这八项权利的明确，将为租房者提供更全面的保障，推动租购同权落地生根。”

提高租房提取额度、增加提取频次、减少提取限制等方式，加大对租房者的支持力度。东莞将多子女家庭租房提取公积金的比例从70%提高至100%。

姚劲波认为，租房市场的健康发展不仅关系到千万租客的切身利益，也关系到城市的和谐与稳定。随着政策的完善和落实，中国的住房租赁市场将更加规范、透明，租客的合法权益将得到更有效的保护，从而实现“租得起、住得好”的目标，让新青年、新市民在安全、稳定、有保障的环境中安居乐业。

此外，近几年，各地通过公积金优化、财政补贴等政策，降低承租人的租房压力，进一步保障租赁住房需求。比如北京试点“住房公积金直付房租”政策，公积金中心根据缴存人授权，按月将可提取公积金直接划转至住房出租机构账户，用于支付房租。上海、青岛等地通过

姚劲波认为，租房市场的健康发展不仅关系到千万租客的切身利益，也关系到城市的和谐与稳定。随着政策的完善和落实，中国的住房租赁市场将更加规范、透明，租客的合法权益将得到更有效的保护，从而实现“租得起、住得好”的目标，让新青年、新市民在安全、稳定、有保障的环境中安居乐业。



全国人大代表、58同城董事长兼CEO姚劲波

受访者供图