第 59 号：关于建立房地产协调机制，推动政策落地见效，促进房地产市场平稳健康发展的建议

（市六届人大三次会议）

关于建立房地产协调机制，推动政策落地见效，促进房地产市场平稳健康发展的建议

第 59 号（城建环资类 19 号）

金安代表团：苏克如代表

案由：

2023 年，中国房地产市场继续底部调整。中央政策力度前稳后松，政策力度逐渐转向“托举并用”，地方政策松绑加力提速，限制性行政措施几乎都已退出。

从整体来看，2023 年我市房企信心恢复不足，房地产开发投资和销售面积仍呈负增长趋势、新开工面积大幅下降、库存压力较大，尤其是新增房地产开发项目个数、规模齐降，房地产开发投资后劲不足。

案据：

2023 年 1-11 月，六安商品住宅成交面积为 70.9 万㎡，同比下降 30.5%；商品住宅成交套数为 5869 套，同比下降 32.1%；六安商品住宅月均新批上市面积为 4.35 万㎡，同比下降 35.7%。

短期库存去化时间为 46.8 个月，环比延长 5.8 个月，同比延长 23.7 个月。住宅用地出让金达 5.09 亿，同比下降 84.53%。

房地产开发投资持续负增长。1-11 月，全市房地产开发完成投资同比下降 14.1%。其中，住宅完成投资同比下降 12.5%；全市商品房销售面积同比下降 17.7%。

新增项目个数、规模齐降，开发投资后劲不足。1-5 月全市住宅新开工面积同比下降 38.2%，商业营业用房同比下降 63.0%。

(三)土地市场热情不足，房企投资动作放缓。

全年住宅用地同比下降 84.53%。

建议（方案）：

为促进房地产市场企稳回升，需降低土地成本和投资风险，优化融资环境，为房企提供更多融资支持和保障，建立房地产融资协调机制，推动政策落地见效，缓解房地产企业资金压力；要继续抓好“保交楼”，稳定市场信心；需进一步从供需两端发力完善相关调控政策；需持续优化房地产开发领域营商环境，同时加强政策宣传和引导，提高房企对市场的信心和预期，否则房地产市场回暖将特别困难。

1、房地产全面进入高质量，高品质发展之路，商品房回归“商品”的属性，这既是行业的要求，也是时代的选择。房地产市场未来十年内仍然具有较强的需求，但是，需求将长期处于逐步下行阶段。

2、商品房价经历了近三年的下行波动，房价与成本、利润之比处于比较合理的范围， 全国平均房价筑底平稳后，仍将缓慢上行。

3、我国房地产市场将从以“政策”为导向的运行状况，逐步过渡到以“市场”为导向的常态化运行机制。

4、加大民生投入，解决养老、医疗、教育等民生问题，稳定就业，提高收入，以促进房地产市场可持续发展。

5、政府成立房地产协调机构，有分管市长领衔，成员由住建、房产、国土规划、发改、金融等部门组成，进一步推动房地产支持政策落地、解决融资渠道、优化营商环境，精准支持房地产项目合理需求，促进房地产市场平稳健康发展。