



广东多方全力以赴,加快实现全体人民住有所居的目标

# 今年房地产要全力稳定市场预期

1月28日,广东召开全省高质量发展大会。在当天下午以“推动房地产业平稳健康发展”的分会场上,来自房地产、建筑、物业、互联网科技公司的代表纷纷发言表示,将全力以赴,加快实现全体人民住有所居的目标。

## 2023年房地产要全力稳定市场预期

广东省住房和城乡建设厅党组书记张勇在致辞中表示,过去一年是极不平凡的一年,全省房地产业平稳发展工作任务十分艰巨,各项成绩来之不易。2023年房地产要全力稳定市场预期,大力促进住房消费,全面优化营商环境,积极稳妥转型升级,扎实推进风险防范,全力支持内优外拓。具体措施包括按照规定落实个人购买住房契税及换购住房个人所得税优惠政策。支持政府平台公司回购困难开发企业存量商品住房,用作租赁住房、保障性租赁住房、人才公寓和群众安置房等。

“未来一个时期,我省城镇化仍处于较快发展阶段,有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑。继续牢牢抓住让人民群众安居这个基点,加快实现全体人民住有所居的目标。”张勇说。

## 2023年拟出让房地产用地约7万亩

在进行政策宣讲时,广东省自然资源厅党组成员、副厅长李俊祥表示,根据各地预报数据,2023年广东拟出让房地产用地约7万亩,比2022年实际出让面积增加近1倍,与过去五年年均供应面积相当,将较好地满足广东房地产业用地需求。据悉,广州、深圳市单列租赁住房用地占住宅用地供应计划的比例原则上不低于10%,对保障性住房用地做到应保尽保。

下一步,该厅将着力做好房地产用地供应和“交房即办证”工作,支持房地产企业依法依规参与“三旧”改造,为促进我省房地产业平稳高质量发展作出应有的贡献。

## 利用好金融政策,支持项目“保交楼”

广东省地方金融监管局二级巡视员刘凯文表示,该局将用好用足金融政策工具,支持房企境内债务应展尽展,积极争取新增资金支持。支持项目“保交楼”,强化与政策性银行的项目对接,用好政策性银行专项借款。在压实发行人主体责任基础上,给予民营房企必要的流动性支持,力保境内公开市场债券兑付;按期兑付确有困难的,加强与银行、信托等金融机构持有人沟通协商,支持民营房企通过市场化、法治化方式对到期债券合理展期。

## 近期将设立住房租赁贷款支持计划

中国人民银行广州分行党委委员、副行长陈玉海列出了一组数据:根据国家统计局的初步核算数据,2022年我国房地产业的增加值虽然下降了5%,但仍占GDP比重约6%,如果再加上建筑业,差不多占GDP的八分之一。与此同时,房地产贷款加上房地产抵押贷款,占全部贷款余额近四成,对金融稳定具有重要影响。“稳大盘”要求必须确保“稳地产”。

他认为,随着市场供求关系、人口老龄化、城镇化等因素的变化,传统的“高负债、高杠杆、高周转”房地产发展模式已无法维系,向新模式转化是必然选择。其中有两个重要切入点:一是保交楼,防止风险从出险房企向优质房企扩散蔓延。二是完善住房租赁制度,推动实现“租购并举”。

“近期,中国人民银行总行将针对性出台支持租赁住房发展的政策文件,设立住房租赁贷款支持计划,支持部分城市试点市场化批量收存量住房,扩大租赁住房供给。建议广东地区相关地市借鉴广佛经验,探索住房租赁基金业务和保障性租赁住房REITs项目,提前做好项目储备,积极争取租赁住房贷款支持计划试点。”陈玉海说。



■广东省高质量发展大会“推动房地产业平稳健康发展”分会场。

## | 企业家说 |

中建科工集团有限公司董事长王宏:

### 用“制造业的方式做建筑”

会场上,来自房产行业上下游的企业家代表进行充分发言讨论。中建科工集团有限公司董事长王宏指出,钢结构装配式建筑是新型建筑工业化的典型代表,具有生产安装工业化程度高、绿色低碳、施工便捷、抗震性能好等一系列优势。作为中国最大的钢结构产业集团,该公司在广东惠州规划、设计、建成了国内最先进的钢结构模块化产品自动化生产线,能像造汽车一样大规模生产标准化部品部件,实现了用“制造业的方式做建筑”。他认为,在未来不确定的宏观环境中,数字化与低碳化是确定的产业方向和发展机遇。“我们将紧扣趋势,坚持建造智能化、管理数字化、服务平台化、产品绿色化的发展模式,在建筑工业化、智能化、数字化、绿色化领域勇担使命。”

深圳市中装建设集团有限公司总裁庄展诺:

### 建筑装饰产业的转型升级迫在眉睫

深圳市中装建设集团有限公司总裁庄展诺指出,近年来,随着市场竞争加剧、资源环境约束和国家相关政策的变化,广东省建筑装饰行业面临转型升级的压力。而建筑装饰产业演进的方向,无疑是工业化、绿色化、智能化,而科技和创新是其中具有决定性的因素。

“目前建筑工程项目前、后阶段

设计标准等不匹配,土建阶段在技术、界面上对装配式装修还存在较大的制约。装配式装修自身的产业链没有完全拉通,部分部品部件不够完善、工艺工法不太统一,需要一定程度的整合。此外,装配式装修的应用场景尚显不足,尤其缺乏有一定规模的综合性工程项目机会。”庄展诺认为,当前的形势和经济社会发展的态势表明,建筑业的高质量发展不可逆转,建筑装饰产业的转型升级迫在眉睫。因此,尽管面临着一些困难和挑战,但不能选择躺平,必须有所作为。

广东省建筑设计研究院有限公司董事长曾宪川:

### 高品质设计要体现人文、生态、科技

广东省建筑设计研究院有限公司董事长曾宪川表示,高品质设计,是满足人民对美好生活向往的设计,是满足人民对物质空间更高标准需求与精神审美更高层次追求的设计。高品质设计要体现:人文、生态、科技三大要素的融合,坚持历史文化的保护传承,坚持绿色、低碳,坚持科技赋能设计,探索未来城市发展。

中海物业集团有限公司党委书记、董事局主席张贵清:

### 创立智慧物业平台,巩固提升一体化服务能力

中海物业集团有限公司党委书记、董事局主席张贵清列出了一组数据:42年来,广东物业行业一直引领

潮流。全国十强物业企业,广东占了8席,百强物业广东占比近半。截至2021年末,广东共有约一万家物业企业,139万从业人员,主营收入1536亿元,占广东GDP的1.23%,企业数量、从业人员、综合素质全国领先。“我们是应改革开放而生,是第一批走出去的国资企业。愿始终坚持稳就业、惠民生,扎根大湾区、布局海内外;坚持科技引领和支撑,创立智慧物业平台,巩固提升一体化服务能力,不断实现人民对美好生活的向往。”张贵清说。

华为终端有限公司首席战略官、全屋智能产品线总裁邵洋:

### 积极参与国家数字家庭试点区推进工作

华为终端有限公司首席战略官、全屋智能产品线总裁邵洋认为,在历史上,房子具有金融和消费的双重属性,在新的形势下,虽然国家定义房地产业重新回到支柱产业,但房子的金融属性将会从投资逐渐转向保值,而消费属性需要持续大幅增强。

“我们把空间的设计和体验分为三个阶段,第一个是功能的时代,第二个是美的时代。目前,智能化应运而生,我们认为空间3.0的时代已经来临。”

邵洋表示,将全力积极参与国家数字家庭试点区——深圳龙岗区、广州番禺区的具体试点落地推进工作,以南沙区未来城市实证项目为示范先行,开展数字家庭技术研究的成果应用,大力推广惠民实用技术,探索未来城市与数字家庭融合。