

2021 年第 4 期（总第 72 期）

滨海金融专报

主办单位： 天津财经大学金融与保险中心

2021 年 8 月 28 日

本期导读

本期特荐 深入分析天津房地产业发展现状以及建设数字化房地产平台存在的问题，并提出相应的政策建议，以期为我国数字化政府平台建设以及房地产管理提供政策启示。

比较借鉴 通过分析“数字第一城”杭州市的“城市大脑”建设，讨论数字化政府管理平台的建设历程以及面向社会治理现代化的智慧城市的治理逻辑，为智慧城市的发展以及政府平台建设提供借鉴经验。

观点聚焦 聚焦新时代住房制度，构建住房供应管理体系，以加快推进住房保障体系建设、发展和规范住房租赁市场、促进房地产市场平稳健康发展。

本 期 目 录

本期特荐.....	3
天津数字化政府平台建设——聚焦房地产行业	3
1 我市房地产发展现状.....	3
2 我市数字化服务平台建设面临的问题.....	5
3 为数字化政府平台建设提供政策建议.....	7
比较借鉴.....	10
杭州“城市大脑”建设研究	10
1 智慧城市的新基础设施.....	10
2 城市大脑治理逻辑分析.....	12
3 为未来城市发展提供相关对策建议.....	14
观点聚焦.....	17
新时代住房制度及改革	17
1 新时代住房制度改革的主要任务.....	17
2 住房市场存在的问题.....	19
3 促进房地产健康发展的相关对策建议.....	20

天津市数字化政府平台建设 ——聚焦房地产行业

天津财经大学金融与保险研究中心 陈思 张庆君

数字化时代，习近平总书记提出“以信息化推进国家治理体系和治理能力现代化”，数字政府建设成为提升服务效能和治理水平的重要途径。2021年《政府工作报告》中指出，“切实增进民生福祉，不断提高社会建设水平”，其中“保障好群众住房需求”是数字政府信息化建设的重要内容，也是房地产市场体系建设的根本目标之一。我国为应对疫情冲击下的房市萎靡，及时对接数字经济浪潮下消费场景的转变，住建部在2020年3月26日发布了《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》[建房规（2020）4号]，进一步深化了房地产行业的“放管服效”改革，为房屋线上销售模式提供技术支持。2021年上半年，GDP实际同比增长12.7%，经济面基本向好，而房地产投资增速为15%。为此，深入分析了天津市房地产行业的发展现状、参考杭州“城市大脑房管系统”建设的案例，分析天津市建立数字化房地产平台的必要性，从而为天津市房地产的发展提供对策建议。

一、我市房地产行业发展现状

（一）积极响应国家号召，落实“两集中”新规。

2021年，我国继续强化“房住而不炒”的总定位，天津市坚持

贯彻落实国家的方针政策，维持三稳，完善房市平稳健康发展的长效机制。我市今年3月份首次公布“两集中”供地，成交总建面538万平方米，土地市场供应速度增加。从计划供应住房用地的数据上看，我市住房用地供应量从2017年起逐年增加，2021年首次回落至950万平方米，供应量的微调有利于兼顾居民的住房需求并缓解房地产积压风险。上半年天津新房商品住宅成交量同比上升24%，上半年均价同比上涨7%，二手房市场成交量处于上涨趋势。今年第二次“两集中”供地时，土地的溢价率控制在15%以内，显示出我市在调控房地产领域的总基调仍是“稳价格”，积极响应了国家的号召。

（二）深化房地产监督管理，推进政府平台建设

今年1月1日，我国在房地产行业全面实施了“三条红线”监管政策，严控房地产领域的泡沫问题。为精准对接国家战略，我市制定了《2021年市住房城乡建设委政务公开工作要点》，明确提出“加强房地产市场监管信息公开”、“严格规范房地产开发和中介市场秩序”，稳妥实施稳定房价的长效机制。今年8月，我市加快构建房地产、建筑业等七大行业的信用监管体系，推动了信用分级分类监管平台的建设，有利于防范房地产领域的风险积聚与外溢。深化房地产领域的监督管理，尤其是全面监管土地交易、住房交易等，控制城市房价在合理的区间内。随着“互联网+政务服务”平台的建设，我市“一站式”服务不断完善。部分城市推出了房地产领域的线上服务平台，顺应了监管要求和经济发展的需要。

二、我市数字化服务平台建设面临的问题

（一）政策倾斜力度不够，平台功能开发不全面

在数字化政策支持方面，缺少房地产领域的数字化服务平台建设。近年来，我市印发了《天津市加快数字化发展三年行动方案（2021—2023年）》，提出数字政府建设成为发展的主要目标之一。“津治通”和“津心办”等应用平台开发，涵盖了医疗卫生、社会保障等多个领域，提供了数字化的政务服务，逐步形成了便民利民的治理新格局。但我市提供的数字化服务中未涵盖房地产领域。对比杭州数字化平台建设情况，可以发现杭州于2019年开始启动城市大脑房管系统建设规划，建立了“城市大脑房管系统”，为居民获取房市信息提供了安全高效的政府平台。2021年2月25日，杭州市住房保障和房产管理局下发了《关于积极推进商品房全流程网上销售工作的通知》，推进了网上选房、买房等一站式购房体系的建立和实施，真正实现了“云买房”。我市政策倾斜未聚焦于房地产平台开发领域，导致数字化政府平台开发不全面。

（二）房市监管有效性不足，难以聚焦热点问题

近年来，楼市信息混乱、房产中介市场鱼目混珠，居民选房难、购房难的问题突出，监管部门在获取房地产市场交易时具有滞后性，难以及时监管房市交易以及调控楼市价格。在房地产市场监管方面，我市在《2021年市住房城乡建设委政务公开工作要点》中指出“加

强房地产市场监管信息公开，严格规范房地产开发和中介市场秩序，防止虚假宣传、恶意炒作等加剧市场波动”以及“推行“双随机、一公开”和“互联网+监管”模式，加大市场规则标准和监管执法信息公开力度”。但由于我市缺乏类似于杭州“城市大脑房管系统”的房地产服务平台，导致真实房源信息难以获得，不能及时规范中介市场的准入和经营，监管有效性不足。杭州作为“数字化第一城”，在平台建设方面率先发力，而我市在数字化房地产服务平台建设方面有迫切的监管需要和政策支持，因此天津在数字化平台建设方面发展潜力巨大。

（三）技术研发针对性不足，数字技术应用范围窄

我市缺乏针对房地产服务平台领域的研发投入与技术开发。2021年初，我市印发了《天津市 2021 年重点建设、重点储备项目安排意见》，其中产业科技创新领域的项目占比接近四分之一，说明我市重视科技创新项目的投入，但科技研发技术的针对性不足，未能将数字技术很好的应用于房地产领域。例如，杭州“城市大脑房管系统”的建立是基于大数据分析技术，大数据分析技术能从不同时间及空间范围内在全市搜集住房信息，信息涵盖了房屋供应情况以及交易数据等，推动实现了线上房屋销售新模式。数字技术的研发并应用于房地产服务平台领域，能提升服务质量并满足了房市监管的需要。一方面，降低了居民的购房成本，简化了购房手续，另一方面，房地产领域的信息透明度提升，政府能够即时把控房地产行业的发展走势，提高政策

调控的精准性和有效性，对稳定房价具有一定的现实意义。

三、为数字化政府平台建设提供政策建议

（一）设立研发部门，为平台建设提供技术支持

当前数字化房地产服务平台建设还处于起步阶段。参考杭州的“城市大脑房管系统”服务平台，可以发现智能化服务平台的建立依托于大数据分析、人工智能等技术，以数据为核心，实现房屋数据的智能化分析。我市已经初步开发了“津治通”和“津心办”等应用平台，但是缺乏房地产方面的服务。因此，我市可以设置专项资金和研发部门，应用于技术开发、平台的设计和使用，构建数字化房地产开发平台，来拓宽已有的应用场景，打造智慧型城市。

在数字化房地产开发平台方面，可以借鉴杭州的“城市大脑房管系统”，在平台中设立房屋信息数据库，开发多个应用专题，涵盖买房卖房专题、租赁保障专题、物业管理专题、权益保障专题等。同时，在平台中上线线上售房功能，实现居民“云买房”，这样一方面是顺应数字化发展的需求，另一方面满足了居民的线上购房的需要。因此，设立研发部门，能够为天津市数字化房地产平台建设提供技术支持，加速完善数字化平台的功能，为房地产领域的数字化转型注入力量。

（二）部门协调，共同助力服务水平的提升

我市数字化房地产服务平台建设需要多部门的协调发力。首先，该平台的建设需要多维度的信息数据，包括土地市场数据、在建商品房数据、中介平台数据以及监管数据等，单部门无法获取多维度的

复杂数据；其次，监管部门、中介平台、房地产企业、技术开发公司等部门的协调配合，有利于保障数据的真实性和公开性；最后，监管部门和房企部门等的协调配合，会增进各部门之间的有效沟通，畅通服务渠道，丰富便民服务。

为有效提升数字化房地产开发平台与房地产中介部门的协调配合程度，我们需要注意以下几个问题：第一，逐步开发数字化房地产开发平台的功能，分流部门优质房源，向居民传递真实的房市价格，同时预防数字化房地产开发平台对房地产中介部门产生的完全替代行为，尽量减缓平台开发对中介部门产生的负面冲击；第二，创新拓展数字化房地产开发平台的服务，构建“房产+数字技术”的监管模式以及交易模式，以实现数字化房地产开发平台对其他部门的有效补充。

（三）建立规章制度，规范数字化房地产服务平台

为聚焦房地产领域的重点问题，化解房市风险，数字化房地产服务平台需要配备工作指挥部以及相应的规章管理制度。比如，杭州“城市大脑房管系统”的组织架构完整，同时成立了房屋主题库建设等8大工作专班，依据相应的规章制度进行分类管理。

因此，我市可以将数字化房地产服务平台管理的内容进行分类，按照内容类别的不同成立相应的组织部门，同时建立对应的规章制度，实现差异性管理。其次，可以在“津城”和“滨城”两大区域内选取平台建设示范区，不同示范区内使用差异化的规章制度，以符合该区

本期特荐

域的实际发展情况。最后，在建章立制的同时，应完善惩罚措施，对违反数字化房地产服务平台规则的行为，进行严厉的监管与惩罚，以净化数字化房地产服务平台的运行环境。

杭州“城市大脑”建设研究

本文根据浙江大学学报《智慧城市建设如何助力社会治理现代化?》

编辑整理

坚持和完善共建共治共享的社会治理制度,对推进国家治理体系和治理能力的进一步优化具有重要意义。新冠疫情防控是对我国治理体系和治理能力的大考,杭州市基于城市大脑的建设,充分发挥技术优势,在疫情防控和复工复产中取得了明显成效。通过对新冠疫情考验下的杭州城市大脑的深入调查,研究发现:技术驱动下的智慧城市建设从提升治理成效的高效化和精准化、倒逼治理流程的分权化和扁平化、重塑治理结构的多元化和协同化三个维度助力社会治理现代化;未来的智慧城市建设要审慎地依靠制度设计处理多元治理主体之间的关系,构建以公共价值而非行政效率为导向的治理体系;并通过运行和维护实现公共政策执行和公共服务供给的长效治理能力,进而推进社会治理现代化进程。

一、智慧城市的新基础设施

(一) 城市大脑的建设历程:从单一治堵到全面治城

自2012年以来,杭州在交通治堵过程中出现了道路资源供给矛盾突出、综合治理协同性欠缺、智能交通使用不充分、数据资源难以

融合应用等问题。鉴于此，2016年4月，杭州创新性地开启了城市大脑建设工作，旨在利用交通部门的大数据，系统、科学地推进交通治堵工作。2017年1月，杭州在全国率先成立数据资源管理局。同年10月，杭州城市大脑交通系统1.0版发布，旨在充分发挥公安交警部门的经验优势和阿里巴巴等企业的技术优势，为推进社会治理体系和治理能力现代化探索路径和方法。2018年5月，杭州市发展和改革委员会联合市数据资源管理局发布了《杭州市城市数据大脑规划》。同年12月，涵盖停车、医疗、文旅、基层治理等9大便民措施的城市大脑综合版发布，标志着城市大脑从单一的交通治堵系统扩展成为服务民生、支撑决策的综合平台，正式实现从单一治堵向全面治城转变。截至2020年4月1日，城市大脑牢牢抓住惠民利民服务的关键，从民生实事入手，不断拓展社会治理场景，推出的11个重点领域48个应用场景，让老百姓有实实在在的获得感，使杭州成为全国率先实施“无杆停车场”、实现“急救车不必闯红灯”“入院入住无须排队”“就医最多付一次”的城市。

（二）城市大脑的运行基础：创新的中枢架构和组织架构

城市大脑的运行基础是实现技术赋能社会治理的关键。杭州在城市大脑建设伊始就从全局出发，对建设过程中可能涉及的各部门、各要素进行统筹规划和不断优化，以集中有效资源办大事。截至2020年4月，城市大脑已初步形成具有一定现代化治理能力的中枢架构和组织架构。杭州在探索城市大脑建设的过程中，提出了“中枢架构”

的概念。基于该中枢化理念，城市大脑创造了城市级数据交换的“中枢协议”，实现城市级跨层级、跨地域、跨系统、跨部门、跨业务的数据协同。

二、城市大脑的治理逻辑分析

（一）治理成效：公共政策执行的高效化和公共服务供给的精准化

智慧城市建设广泛应用信息技术，显著提升了社会治理的成效。在以 IT 为基础的创新型城市生态系统中，政府各部门之间、政府和其他治理主体之间形成了一个横纵联合的数据集合体系，进而在极大程度上解决了社会事实“不清晰”的问题，有助于提升公共政策执行的效率和公共服务供给的质量。一方面，在传统的政府工作中，会遇到因为层层汇报，上级对下级情况的了解效率偏低、时效滞后、信息失真等问题，杭州城市大脑数字驾驶舱的发布很好地解决了这一问题。数字驾驶舱从市级平台到区县（市）、部门到乡镇（街道）基层平台，可以通过中枢一键到达。通过“一整两通三协同+直达”的中枢架构，数字指标体系缜密计算、层层关联。自上而下分级授权脉络清晰，各个级别各自按层级授权管理自己的工作事项。上级被授权的领导驾驶舱可以直接了解掌握下级的工作，解决了科层制造成的低效率等一系列问题。另一方面，政府的非理性决策很大程度上是由于对实际发生的问题情况掌握不够准确、及时、全面，各种资源的情况底数不够精准、碎片化程度较高，从而增加了公共服务供给的成本。而数字驾驶舱的各项指标能够通过系统和中枢的计算，让在线

流动的数据反映真实问题，为各级领导的决策指挥提供准确的依据。数字驾驶舱基于城市所产生的数据资源，实现数据互联互通、即时在线，对城市进行全局的即时分析，提高业务领域数据实时掌控能力和综合信息服务的广度深度。

（二）治理流程：倒逼政府转型和社会治理流程再造

以公共价值和社会福祉为导向的智慧城市建设，使得新一代的信息技术工具和社会性网络服务等应用有力赋能跨部门的协同治理，其核心是整合散落在各部门各系统的公共数据资源，倒逼政府的扁平化、分权化转型，破除部门壁垒和垄断利益格局，最终实现社会治理流程的再造。首先，城市大脑以信息共享、互联互通为重点，做到统一顶层规划、统一架构，进而有利于突破区划、部门等体制性障碍。其次，城市大脑使政府经历了从权利治理向数据治理、从经验决策向科学决策、从静态管理向动态治理的转型，而根本上是在破除旧有痼疾、重塑社会利益格局，最终实现社会管理模式创新和治理流程再造。城市大脑构建了层次分明、功能完备、科学规范、运行有效的政府治理体系，明确规范了管理者及利益相关者的行为，是实现治理流程再造和治理现代化的重要抓手。

（三）治理结构：多主体共治和多元权力向度的网络化格局

在宏观层面上，城市大脑始终坚持人民的主体地位，通过融汇各类数据资源，借助智能算法和自我学习，促进基础设施数字化改造、民生服务数字化转型、政务服务数字化升级，为人民群众提供了更加普惠、更加便利、更加快捷、更加精准的公共服务，突出体现了城市

大脑维护和扩大人民利益的作用。在微观层面上，传统社会治理以政府为单一主体，政府内部及政府与公众、企业间易形成单向沟通模式。在城市大脑运行环境下，治理结构发生了较大变化。城市大脑通过多场景应用，充分发挥多元主体协同治理的积极性，体现了政府、市场、数据、技术之间的协同效应，有利于构建以人民为中心、共建共治共享的社会治理现代化新格局，不断促进社会公平正义。

三、为未来城市发展提供相关对策建议

（一）从效率导向到公共价值导向

城市大脑是中国智慧城市建设新的代表，它在助力社会治理现代化方面取得了明显成效，但在实践中也暴露出一些问题。

在政府组织内部，各部门资源共享和协同合作的激励机制尚且缺失，合作关系仍待理顺。虽然城市大脑以实现市民的“最多跑一次”，甚至“一次都不用跑”为政务服务目标，但当前更多的是打通了面向市民的前台信息通道，后台的行政任务配置依然以部门制、职能制为基础，跨部门的沟通与协作仍有待提升。在跨组织的关系中，对于企业等市场主体而言，受传统城市管理体制的影响，它们往往被视作被动的技术供给者，与政府部门维持着一种订单式的合作模式。例如在城市大脑的运行中，某个部门会根据其设想的场景向科技类企业下单，两者之间简单的“甲方—乙方关系”在一定程度上抑制了企业的创造性和主动性；社会组织等在治理体系中的参与度更是明显不足。

这种治理体系内的权力不对称性，导致了各治理主体在信息资源和信息技术的可得性方面具有极大差异，那些掌握了资源和技术的强

势主体（往往是某几个特定的政府部门）在智慧城市运营中掌握了更大的话语权，背离了社会治理多元协同参与的初衷，“全能型政府”的影子尚存。当前我国正处在行政体制改革的关键期，改革重点是简政放权、约束政府权力，不管是杭州城市大脑数字驾驶舱的建设使用，还是其他智慧城市的建设，都要以最大化公共价值为根本取向。因此，应审慎地依靠制度设计来处理政府、市场与社会等多元治理主体之间的关系，把实现公共价值、推进全民共享技术红利作为智慧城市建设和城市大脑开发的出发点和落脚点，积极探索数字网络环境下生产要素、政策供给和智力资源的高效配置路径，在推进政府、企业、金融机构、运营服务商、社会组织、公民等多元主体数据资源联通共享的同时，坚持“有限政府”、简政放权的改革方向以及服务型政府的理念，推动政府彻底摆脱“全能主义”窠臼，催生共建共治共享的社会治理新格局。

（二）从短期建设到长效治理

从IT时代到DT时代，大数据、物联网等技术正在逐渐革新人类社会经济活动的基础设施，并将对原有的物理基础设施完成深度信息化改造，促进以智慧城市赋能社会治理能力现代化这一理念的树立。通过前期探索与实践，城市大脑建设已摸索出了一批有效增进公共福祉的经验和成果，为我国的智慧城市建设指出了可行的未来方案。但正如杭州城市大脑总架构师王坚所说，城市大脑不是智慧城市的解决方案，而是支撑城市未来发展的基础设施。作为基础设施，城市大脑或智慧城市的所有基础架构，都是技术中性的，只有结合破旧立新的

体制机制改革和治理方案，才能充分发挥智慧城市建设中市场、市民、数据、技术、空间之间的组合效应，推进社会治理能力现代化进程。比如，在此次新冠疫情防控中，“健康码”等被用于判断个人行动轨迹，进而判断个人是否去过疫情严重地区等，每个人的动态信息在城市大脑平台下都变得透明化。但是在“后疫情时代”，市民回归正常生活后，如何解决“健康码”背后的隐私和伦理问题、如何使“健康码”成为更普遍意义上的一体化身份识别标识等也值得进一步思考。

从这个意义上说，社会治理能力现代化要求下的智慧城市建设是一个动态的发展过程，它并不等同于传统智能系统功能的简单叠加，而是通过对城市大脑等基础设施的长期运行、维护，把城市的各个单元整合为一个统一的生命体，对城市的各类信息资源进行最广度的开发、整合和利用，并以泛在的信息化来为社会各个阶层提供更为精准、全面、实时的服务，实现社会治理结构、治理流程、治理成效的全面变革，从而把短期的基础设施建设更好地转化为长期的社会治理效能。

新时代的住房制度及改革

本文根据《人民论坛》的《新时代的住房制度及改革》一文编辑整理

在明确房住不炒的住房属性科学定位的基础上，习近平总书记将“满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居”作为根本目标，并提出“以满足新市民住房需求为主要出发点”，“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，构建“以市场为主满足多层次需求、以政府为主提供基本保障”的住房供应体系。同时，他还提出，以加快推进住房保障体系建设、发展和规范住房租赁市场、促进房地产市场平稳健康发展等一系列重大举措来支撑新时代的住房制度改革。

一、新时代住房制度改革的主要任务

为实现“满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居”这个根本目标，习近平总书记还为新时代住房制度改革指明了主要任务，即“以满足新市民住房需求为主要出发点”，“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，构建“以市场为主满足多层次需求、以政府为主提供基本保障”的住房供应体系。

（一）首要着力点

满足新市民住房需求。习近平总书记在中央财经领导小组第十四次会议上指出，住房制度改革首先要“以满足新市民住房需求为主要出发点”。当前，在中国一些人口净流入的大中城市里，以新就业人群和外来务工人员等为代表的新市民人数多、规模大，住房困难问题较为突出。如何解决新市民群体的住房困难问题，让目前还没有住房的城市常住人口能够买得起或租得起住房、拥有体面的居住条件，既是新时代中国推动住房制度改革的主要原因，也是住房制度改革的首要着力点。可以说，满足新市民的基本住房需求已经成为中国住房制度改革的急事大事。需要指出的是，新时代以满足新市民住房需求为主要出发点来推进住房制度改革，需要摆脱单纯就住房领域来讨论改革的局限，将新型城镇化、财政、土地、社会保障、户籍制度等领域的改革与住房制度改革统筹起来，通盘考虑，协调推进，才能真正满足新市民对于住房的基本需求和期待。

（二）核心任务

核心任务是建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。这是习近平总书记在党的十九大报告中提出的，明确了新时代住房制度改革的核心任务。这一核心任务，实际上就是要求按照供给侧结构性改革的总体思路，加快完善住房保障和供应体系，建立新型住房制度。“多主体供给”，是新型住房制度在住房供给主体方面的基本要求，就是要打破以房地产企业为市场单一供应者、为商品房销售主体的传统住房供应体系，鼓励市场供应主体的多元化，同时大力发展住房租赁市场，允许和引导越来越多的诸如住房租赁企业、非营利机构、

农村集体组织、机构投资者以及个人等新兴主体在符合法律法规的条件下参与到住房供应体系中来。“多渠道保障”，就是要通过金融、土地、财税、投资、立法等各个层面的改革对住房供应渠道进行多种探索，增强住房保障实现方式的多样性和灵活性，如支持居民合理自住购房需求，通过发展货币化租赁补贴支持下的租赁住房、因地制宜地发展共有产权住房等方式丰富公共住房体系，从而真正建立起“高端有市场，中端有支持，低端有保障”的多层次住房供应体系。“租购并举”，是实现多主体供给、多渠道保障的一个重要思路，也是许多市场经济国家住房制度的常态。

（三）关键环节

关键环节是构建市场配置与政府保障相结合的住房供应体系。习近平总书记在中央财经领导小组第十四次会议上指明的新时代住房制度改革第三项主要任务，即构建“以市场为主满足多层次需求、以政府为主提供基本保障”的住房供应体系。这是深化新时代住房制度改革的关键环节。他的这一重要论述为完善中国住房政策框架指明了方向，厘清了市场配置和政府保障在住房供应体系中的边界和作用：一方面，坚持市场化改革方向，充分激发市场活力，主要通过市场的手段满足居民多层次住房需求；另一方面，强化各级政府住房保障职责，针对因劳动技能不适应、就业不充分、收入水平低等原因而面临住房困难的群体“补好位”，为他们提供基本住房保障。

二、住房市场存在的问题

（一）过于强调投资属性

居住属性是住房的基本属性，投资属性只是住房的派生属性。离开居住属性来谈住房的投资属性，或者过于强调投资属性而忽视居住属性，都会对社会产生严重的负面效应。中国开展住房市场化、社会化改革以来，曾在相当长的一段时间内忽视住房用以居住的社会属性，过度强调住房的经济属性，以至于使之成为资产配置的主要工具。这直接导致了当前住房困难家庭的基本需求尚未得到根本解决、保障性住房总体不足以及住房资源配置不合理不平衡等问题。

（二）片面理解“住有所居”

“住有所居”是通向“美好生活”的必要条件。习近平总书记就新时代中国住房制度改革提出的根本目标是“满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居”。这一根本目标的确定，既是以人民为中心的发展思想特别是以人为本的住房发展理念的集中体现，也是实现人民群众居住基本权利的客观需要。要正确理解这一目标，关键在于把握好“住有所居”这个核心概念。对于“住有所居”，应作“人人有房住”解，而不是要求“人人有住房”，关键在于满足人民群众基本住房需求，确保他们享有适足、体面的居住条件并保护他们的居住权，而不是强调他们对住房的产权占有。也就是说，“购买住房”并非是实现住有所居的唯一途径，“租赁住房”也和“购买住房”一样可以成为实现住有所居的基本途径。这是借鉴国际住房市场发展经验，并充分考虑中国经济社会发展的阶段性特征的现实选择。

三、促进房地产健康发展的相关对策建议

（一）坚决遏制投机性炒房、抑制房地产泡沫

这一点从习近平总书记关于“房子是用来住的、不是用来炒的”的住房属性定位中就可以看出。较为普遍的投机性炒房是助推房价上涨、催生房地产泡沫的重要因素之一，如果不加控制，极易扰乱住房市场秩序甚至积累系统性金融风险。坚决遏制投机性炒房、抑制房地产泡沫，是实现住房市场平稳健康发展的基础条件，也是实现住有所居的重大民生工程。当然，遏制投机性炒房、抑制房地产泡沫，也要坚决守住两个“底线”，即“避免‘误伤’居民的合理自住购房需求”以及“防止住房市场出现大起大落”。

（二）综合运用多种手段，加快形成长效机制和基础性制度安排

在当前中国住房市场调控中，实施限购、限贷、限价、限售乃至限离等一系列“限”字当头、偏行政化色彩的调控措施，虽属必要但却不属于长效机制和基础性制度安排。促进房地产市场平稳健康发展，根本上还是要靠“构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”“编制城市住房发展规划”“完善住房用地供应制度”“实行差别化的住房税收、信贷、土地供应政策”“依法规范市场秩序、加强市场监管”以及“建立以土地为基础的不动产统一登记制度”“推进全国住房信息联网及部门信息共享”等一系列组合拳，形成长效机制和基础性制度安排

（未经许可 请勿转载）

总编审：任碧云 本期责任编辑：陈思

联系人：关筱谨 电 话：022-88186269 Email: fanditj@126.com

地 址：天津市河西区珠江道 25 号