

构建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展

——访住房城乡建设部党组书记、部长倪虹

今年以来，房地产市场备受关注。从部门到地方，“认房不认贷”、降低首付比例、降低按揭贷款利率……一系列房地产调整优化措施接连出台。这些政策的效果如何？怎样研判房地产市场？如何重构房地产发展新模式？住房城乡建设部党组书记、部长倪虹回答了记者提问。

因城施策促房地产市场 平稳健康发展

问：房地产市场备受关注，如何研判我国的房地产市场形势？

答：研判市场，重要的是尊重规律、看大势。7月24日中央政治局会议指出，“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。这是立足我国经济社会发展阶段和房地产自身发展规律作出的重大判断。要认识当前的房地产形势，首先要把握住这个重大变化。

从供给看，整体上，“有没有”的问题基本得到解决，但结构性不足问题仍然存在。从需求看，人民群众对住房的品质有了更高的要求，希望住上更好的房子、获得更好的服务。

分析市场，主要看供需关系，也就是交易量、价格和结构。现在是信息化的时代，需要用信息化手段研究分析市场的变化。这几年，住房城乡建设部一直致力于打造全国的数字住房信息系统，它与全国所有城市联网，能够实时显示房屋网签备案的数据，可以了解每个城市、每天的交易情况。

今年的房地产市场，总的看是前高、中低、后稳。从数据看，“认房不认贷”“降低首付比例

和利率”等政策措施起到了积极的效果。1到10月份，一手房交易量虽然下降，但二手房是上升的，一、二手房合起来实现同比增长。另外，保交楼工作的扎实推进，带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%，也反映出各地政府帮助企业纾困是有效果的。

“十家锅灶九家不同”。房地产是不动产，房地产市场有其特殊性。它是以城市为单元的市场，区域特征很明显，各个城市的交易量和价格有很大差异。关于房地产调控，我们强调因城施策、精准施策、一城一策，就是这个道理。我们将会同有关部门，指导地方认真落实好中央作出的一系列重大部署，努力满足人民群众的住房需求，促进房地产市场平稳健康和高质量发展。

“房住不炒”构建 房地产发展新模式

问：关于构建房地产发展新模式，具体有哪些考虑？

答：党中央提出，构建房地产发展新模式。这是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康的治本之策。过去在解决“有没有”时期追求速度和数量的发展模式，已不适应现在解决“好不好”问题、高质量发展阶段的新要求，亟须构建新的发展模式。

——在理念上，要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以满足刚性和改善性住房需求为重点，努力让群众住上好房子。好房子好在哪儿？就是要绿色、低碳、智能、安全，让群众住得健康，用得便捷，

成本又低，又放心安心。

——在体制机制上，一个是，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，从要素资源科学配置入手，以人定房，以房定地、以房定钱，防止市场大起大落；再一个是，建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制，包括改革开发方式、融资方式、销售方式，建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。

——在抓落实上，要实施好规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。同时，还要落实中央金融工作会议精神，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进金融与房地产良性循环。

新模式下，房地产企业要有清醒的认识，现在要拼的是高质量、新科技、好服务，谁能为群众建设好房子，谁能为群众提

供好服务，谁就会有市场、谁就会有发展。

房地产市场未来持续发展 仍有坚实支撑

问：“三大工程”建设是党中央作出的重大战略部署，“三大工程”的基本要求是什么？

答：近日召开的中央金融工作会议提出，加快保障性住房等“三大工程”建设。这是中央作出的重大决策部署，是根据房地产市场新形势推出的重要举措。目前，有关工作已经启动。

——规划建设保障性住房，是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。这次改革的重点是拓展了配售型保障性住房的新路子，最终是实现政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求，建立租购并举的住房制度。要求是，城

市党委、政府担负起主体责任，解决好群众的住房问题，尤其是新市民、青年人的住房问题，让他们放开手脚为美好生活去奋斗。青年人希望，城市才能有未来。

——城中村改造，是解决群众急难愁盼问题的重大民生工程，重点是，消除安全风险隐患，改善居住环境，促进产业转型升级，推动城市高质量发展。

——“平急两用”公共基础设施建设，是统筹发展与安全、提高城市韧性的重大举措，关键是，平时用得着、急时用得上。

当前，我国房地产市场正处在转型期，虽然遇到了一些困难，但未来的持续发展仍然有坚实的支撑。随着中央各项决策部署的持续落实，随着房地产发展新模式的逐步建立，一定能够推动房地产转型升级、实现高质量发展，让群众住上更好的房子。

（据新华社）



加速减“塑” “以竹代塑”离我们还有多远？

近日，国家发展改革委等部门印发《加快“以竹代塑”发展三年行动计划》，提出到2025年，“以竹代塑”产业体系初步建立，与2022年相比，“以竹代塑”主要产品综合附加值提高20%以上，竹材综合利用率提高20个百分点，让人们们对“以竹代塑”有了更多期待。

代替塑料的为什么是竹材？“以竹代塑”离我们还有多远？记者就此进行了调查。

治理白色污染的好“竹”意

“竹菜篮摸上去柔软，却能装下十多斤菜，很有韧性。”近日，江西省吉安市市民彭敏网购了一个竹篮，每天下班后都提着它去买菜，“这比塑料袋好用多了，既环保，还有档次。”

随着白色污染日益成为威胁全球环境的突出问题，寻找更合适的塑料替代材料成为紧迫课题。

作为生物降解材料的一员，竹材固碳能力突出，生长速度快，是理想的绿色可持续材料。专家测算，若全球每年使用1亿吨竹子替代聚氯乙烯产品，预计将减少约6亿吨二氧化碳排放。

国际竹藤中心研究员王戈介绍，中国竹资源丰富，共拥有竹类植物857种，2021年竹林面积达756.27万公顷。数据显示，我国现有竹加工企业1万多家，竹产业产值从2010年的820亿元增至2022年的4153亿元，年均增长30%以上。

去年11月，中国政府同国际

竹藤组织共同发起“以竹代塑”倡议，让这一基于自然的减塑方案得到更多关注，竹资源的自然禀赋在各地加快转化为生活改善动能和产业发展动力。

在江苏，一种竹格淋水填料被用于近千家火力发电厂冷却塔；在浙江，一家公司研发的竹缠绕复合管在给排水工程领域已实现产业化应用……从日用品到

发展仍面临挑战。

——采收成本高。“以一吨毛竹为例，砍伐、装车、运输等环节的人工成本将近450元，而平均市场价格只有不到600元。”江西省资溪县竹产业协会会长邓丰鹤说，目前大部分竹材只能通过人工采收的方式进行，设法降低人力消耗、扩大利润空间，会对从业人员的生产积极性带来有利影响。

——技术设备受限。王戈认为，当前竹产业的规模效益较差，很大程度上受到主要竹产品加工自动化水平低的影响。江西省一家竹企负责人坦言，虽然国内竹资源丰富，竹产业在近些年也得到较快发展，但不少生产车间仍需要大量人工操作，生产线还无法实现自动化流水线生产，预计企业设备的更新换代还需要一段时间。

——市场接纳度低。相较于售价较高的“以竹代塑”产品，不少受访消费者表示还是倾向于选择价格更低的塑料制品。如何实现从“便宜、能用就好”到“用得好还要更环保”的转变，将绿色环保理念充分转化为实际行动，也将影响竹制品消费市场的深度开发。

中国林业科学研究院首席科学家于文吉认为，从中国提出“双碳”目标，到“以竹代塑”被列入全球发展高层对话会的会议成果清单，都将为竹产业带来更多发展机遇。

多举措推动“以竹代塑”发展

11月7日，中国政府与国际

竹藤组织联合发布“以竹代塑”全球行动计划(2023—2030)，在“以竹代塑”倡议基础上呼吁各国在发展战略和规划中纳入“以竹代塑”元素，进一步明确了产业发展目标。

多位专家认为，在“以竹代塑”产业发展的起步阶段，需要政府完善资金补贴体系，着力推动竹林基地提升质效，改造低产低效竹林，从而提高产能，降低原料成本。王戈等建议加强规划设计，科学引导产业集群建设，以优势企业带动产业规模化和集约化生产，提升产业链协同能力。

针对技术困局，江西省林业科学院副院长黄慧建议继续加强科研院校与竹企业、林农的对接力度，让科研成果在产业实际中得到展示应用。“只有通过技术革新让产品的生产效率提上去，成本才能降下来，市场占有率才能提高。”

“酒香也怕巷子深”，好产品少不了消费者的支持。江西双枪竹木有限公司负责人李朝斌认为，大众环保消费理念的转变仍然任重道远，但消费者综合素质的提高、对产品品质的要求，将有力带动消费升级。

国家林业和草原局生态保护修复司司长张炜表示，希望以“以竹代塑”倡议为契机，多措并举，切实提高科技创新和科学研究水平，加大市场推广力度，推动我国竹产业呈现蓬勃发展的良好态势。

（据新华社）



延伸到工业领域，可降解的代塑竹产品寿命大大增加。记者在江西一家地板生产车间里看到，一根根原竹经过20多道工序后，变成了一块块光滑的重组竹地板。“相较于不到5年就会老化的木塑地板，可完全降解的重组竹地板使用寿命长达25年。”公司负责人介绍。

工业生产，再到建筑建材，“以竹代塑”产品使用场景覆盖从民用工业的多个领域。

“竹”梦路上仍面临挑战

记者走访调查发现，“以竹代塑”在减少塑料污染方面具备竞争优势，但囿于采收成本、技术设备、市场接纳度等因素，产业加速