

坚持“房住不炒”定位 推进海南房地产市场平稳健康发展

□ 夏锋

近日，省委办公厅、省政府办公厅印发《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》，要求坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，强化城市主体责任，加快建立房地产调控长效机制。这是海南深入贯彻习近平总书记“4·13”重要讲话和中央12号文件精神的重要举措，有利于推进海南房地产市场平稳健康发展，更好服务海南自由贸易港建设。

权威解读

党的十九大报告提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。当前，各方对海南房地产下一步的调控政策和市场走势普遍关心，对海南房地产市场风险防范和中长期发展制度建设高度关注。在这个背景下，为回应社会关切、稳定各方对海南自由贸易港建设的预期，海南省委办公厅、省政府办公厅近日出台了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》（以下简称《通知》），坚持“房住不炒”的发展定位，保持调控政策的连续性，健全两个体系，更好满足居住需求。这对稳房价、稳地价、稳预期，促进海南房地产市场平稳健康发展，加快推进海南自由贸易港建设，让广大社会成员分享自由贸易港建设红利具有重要意义。

事关海南自由贸易港建设全局的重要举措

事关海南自由贸易港加快发展的重要举措。2020年是海南自由贸易港建设关键之年。能否开好局、起好步，一定程度上取决于房地产市场能否平稳健康发展。受新冠肺炎疫情冲击，海南经济社会发展受到一定程度冲击。由此，多方面观望海南会不会放松房地产调控政策，出台房地产刺激政策？《通知》明确指出，海南将继续坚持全域限购的政策不改变，要保持合理的自住需求，坚决遏制投机炒房，避免将住房作为短期刺激经济增长的工具和手段。这向外界释放了明确信号：海南绝不当“房地产加工厂”。海南自由贸易港建设，将坚定房地产调

控目标不动摇、力度不减、政策不走样，保持政策的连续性、稳定性，建立城市主体责任制，促进房地产市场平稳健康发展。

事关海南自由贸易港中长期发展的重要举措。海南建省办经济特区30多年来，如何平衡好经济增长与房地产之间的关系，始终是一个难题。海南历史上出现过“房地产泡沫”，国家调控后，占全国人口0.6%的海南，留下占全国10%的空置商品房，烂尾楼有600多栋，海南金融处于高风险期，经济增长陷入低谷。2009年12月31日，国家宣布建设海南国际旅游岛后，仅五天时间，海南商品房交易171亿元左右，是2008年全年的总和，房价涨幅是全国的5倍，对此，老百姓有很大的怨言。2018年4月13日，习近平总书记郑重宣布，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设。海南迎来新的发展机遇。如何保持房地产市场平稳健康发展，避免历史教训重演，是摆在海南自贸区、自贸港建设面前的一道重要考题，也是考验政府治理能力、建设人民满意的服务型政府的一道难题。近两年来，海南省委、省政府以壮士断腕的决心调整产业结构，破除经济对房地产的依赖症。这次《通知》是房地产调控政策的延续、完善和创新，目的是引导房地产市场平稳健康发展，为自由贸易港中长期发展奠定基础。从成效看，目前已初步实现了调控目标。在拉动2019年海南经济增长的“三驾马车”之一的投资领域，最主要的房地产开发投资下降22.1%，而进出口额增长6.8%，明显高于全国平均水平（3.4%）；全社会消费品零售总额增长5.3%；服务业比重达到59.0%，比全国平均水平高出5个百分点；服务业对经济增长贡献率达

到75%，比全国平均水平（59.4%）高出15.6个百分点。2020年1月，海南顶住疫情冲击，实际使用外资同比增长366.46%，更远远高出全国平均水平（4%）。“三驾马车”中两升一降，表明海南经济发展方式正在渡过房地产市场调控的阵痛期，向高质量发展转变，这对海南自由贸易港中长期发展具有重要意义。

事关城乡居民共享自由贸易港发展红利的重要举措。城乡居民收入水平低与高物价、高房价是海南经济社会发展中长期存在的突出矛盾。2019年，海南人均GDP、居民人均可支配收入分别相当于全国平均水平的79.7%、86.8%；而2019年三亚市和海口市商品住宅销售均价在全国40个重点城市分别排名第7位和第12位。房地产市场有效调控，不仅是一个重要的经济问题，也是一个重要社会治理问题。在保持市场稳定前提下，满足不同群体的多元化住房需求，是衡量社会治理体系和治理能力现代化的重要指标。《通知》的主要调控政策，突出了住房的民生属性，把解决人民群众的住房问题作为落脚点和出发点，落实市县主体责任，加快建立与海南自贸区、自贸港建设相适应的住房保障和供应体系，建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，可推动实现全省人民住有所居，有效提升本地居民的获得感、幸福感，赢得广大社会成员对加快建设海南自由贸易港的支持。

多措并举保持海南房地产市场平稳健康发展

继续坚持“房住不炒”的发展定位。海南的历史教训表明，房地产需求端政策的细微松动，容易引致投资投机性需求卷土重来，使来之不易的

调控成果付诸东流。海南在全力“抗疫”的同时，及时发布《通知》，加强对房地产市场预期引导，进一步明确“房住不炒”的发展定位，保持房地产调控政策的连续性、一致性和稳定性，遏制投机炒房动机，有利于确保房地产市场预期持续稳定，防止大起大落。同时，在供给端发力，深化房地产市场的供给侧结构性改革，通过发展公共租赁住房、市场化租赁住房、安居型商品住房、市场化商品住房，可形成多元化房地产供给体系。供给侧和需求侧两端发力，确保了“房住不炒”定位的落实。

“市场的归市场、保障的归保障”的改革思路。房产和土地都是重要的经济资源。建立房地产市场平稳健康发展长效机制，核心是政府在保障基本住房需求的前提下，发挥市场在房地产资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，实现“市场的归市场，保障的归保障”。《通知》中提出，一是通过发展市场化商品住房、市场化租赁住房，满足省内居民多层次居住需求和省外居民旅游度假租赁住房需求。二是通过加大公共租赁住房保障力度，满足困难群众的基本住房需要。三是通过发展安居型商品住房，满足居民家庭基本住房需求。四是深化土地管理制度改革，结合市县住房发展规划和年度建设计划实行住房用地总量和计划管控，并实行住房类型分类管理及其对应住宅用地供应年度计划，按照需求和时序安排各类住房土地供应，完善住宅用地出让方式，加大力度盘活存量建设用地。

借鉴国际国内经验，创新发展“安居型商品住房”的突出亮点。香港有近50%居民住在“公屋”里；新加坡以组屋为主的公共住宅占比住房总量达到80%。《通知》创新提出发展“安居型商品住房”，面向无房或人均住房面

积未达到当地平均水平的居民家庭销售，限定销售价格、销售对象、套型面积和转让条件，采用政府主导、市场化运作方式进行。该类型属于政策保障性质的商品住房，并在一定时期实行封闭性流转。近期海南将在住房价格高、住房问题突出的市县开展安居型商品住房试点建设。建议海南尽快出台实施细则，逐步扩大试点区域，分步骤、分阶段在全省推开；鼓励存量商品住宅用地或在建商品住宅项目转型发展为安居型商品住房，让来海南自贸港的人才能够安心居住、放心创业、扎根海南。

“一城一策、分类施策”的改革路径。一是按照“一城一策”原则落实房地产长效管理机制。《通知》没有搞“一刀切”，而是在“房住不炒”的定位下，允许各市县根据当地经济社会发展水平、人口规模和结构变化、住房供求关系等因素，按照稳地价、稳房价、稳预期的要求，坚持市场化方向，完善住房保障体系，确保房地产市场平稳运行。二是分类精准施策。按照《通知》要求，要综合运用经济、法律和必要行政手段，加强房地产供需双向调节。例如，《通知》提出积极推动发展海南房地产信托投资基金（REITs）。从国际经验看，REITs具有流动性好、风险分散、收益较高和相对稳定等优点，能满足我国巨大的不动产的证券化需求，是未来我国房地产金融的重要发展方向之一。目前，REITs占全球上市房地产市值份额的45%，其长期回报优于股票和债券。探索发展海南房地产信托投资基金，不仅有利于提高房地产的利用价值，还有利于消化部分投资需求，引导投资者由投资实体地产向投资房地产金融产品转变。（作者系海南大学政治与公共管理学院、海南省哲学社会科学重点研究基地“海南省公共治理研究中心”研究员）

越是关键时刻，越要加强正确引导

□ 赵福生 彭太华

工作新论

当前，全国疫情防控形势积极向上的态势正在拓展，经济社会发展加快恢复，同时湖北省和武汉市疫情形势依然复杂严峻，其他有关地区疫情反弹风险不可忽视。近日，习近平总书记在主持召开中央政治局常委会会议研究部署近期防控重点工作时强调，“越是在这个时候，越要加强正确引导，推动各方面切实把思想和行动统一到党中央决策部署上来，加强疫情防控这根弦不能松，经济社会发展各项工作要抓紧。”这一指示具有极强的现实针对性，为我们做好当前思想舆论工作指明了方向，为统一思想、凝聚力量，夺取疫情防控和经济社会发展“双胜利”提供了实践指南。

抓住时机、做好引导

“当前全国疫情防控形势积极向上的态势正在拓展”，是我们党从全国疫情防控的实际情况出发、广泛听取专家的意见和建议实事求是作出的科学判断。

我们要抓住有利时机，做好正面引导。面对新冠肺炎疫情，面对新中国成立以来在我国发生的传播速度最快、感染范围最广、防控难度最大的重大突发公共卫生事件，我们能够克服诸多困难，在这么短时间内取得如此大的进展，充分体现了党的领导的坚强有力和中国特色社会主义制度的显著优势。我们要始终高举马克思主义伟大旗帜，坚持一切从实际出发，用辩证唯物主义和历史唯物主义的眼光看待疫情的走势，认识和把握疫情防控的客观规律，坚定不移用习近平新时代中国特色社会主义思想和习近平总书记关于疫情防控的重要讲话精神来教育和引导人民，进一步增强广大群众对打赢疫情防控人民战争、

总体战、阻击战的信心。

同时，对外也要讲好我们的抗“疫”故事。新冠肺炎疫情发生后，中国怎么应对、应对效果如何，国际社会高度关注。世界卫生组织总干事谭德塞称，中方行动速度之快、规模之大，世所罕见，展现出中国速度、中国规模、中国效率，我们对此表示高度赞赏。这是中国制度的优势，有关经验值得其他国家借鉴。对抗“疫”背后的有益经验、制度优势、精神力等等，我们要做好宣传，不仅通过官方媒体权威发声，还要广泛引导民间舆论力量，特别是引导、动员和组织网上大V和广大网民，合力画好“同心圆”，形成全方位、多层次、多声部的立体的中国声音体系，讲述好中国抗击疫情故事、传播好中国抗击疫情声音。

把握重点、抓住关键

习近平总书记多次强调，湖北和武汉是疫情防控的重中之重，是打赢疫情防控阻击战的决胜之地。武汉胜则湖北胜，湖北胜则全国胜。作为全国疫情防控的主战场，湖北省和武汉市当前的疫情形势依然复杂严峻。近来，在党中央坚强领导和全国人民大力支援下，武汉疫情防控呈现诸多积极变化。比如，每天新增确诊病例数量持续下降，每天新增治愈出院病例数量快速上升，每天新增死亡病例数量在下降……这个时候，不少一线工作人员开始进入疲劳期，加上日益向好的成绩，极易产生松劲心理、麻痹心理、侥幸心理。

国际突发公共卫生事件的实践教训告诉我们，抗击流行性传染病疫情必须准确研判、科学应对，一鼓作气、务求胜利。因此，越是这个时候，越需要加油鼓劲不放松。成绩固然可喜，但疫情形势依然复杂严峻，清醒的头脑、提振的士气、强大

的毅力必不可少。做好思想舆论引导，要把握重点、抓住关键，不失时机地摇旗呐喊。要强化显政，大力宣传“一方有难、八方支援”的互助精神，弘扬家乡情、民族情、中国情，坚定战“疫”的信心、决心、恒心。要宣传推进疫情防控的有力措施，以及取得良好成效，激励各方进一步筑牢“防输入、防扩散、防输出”的安全防线，不获全胜不收兵。

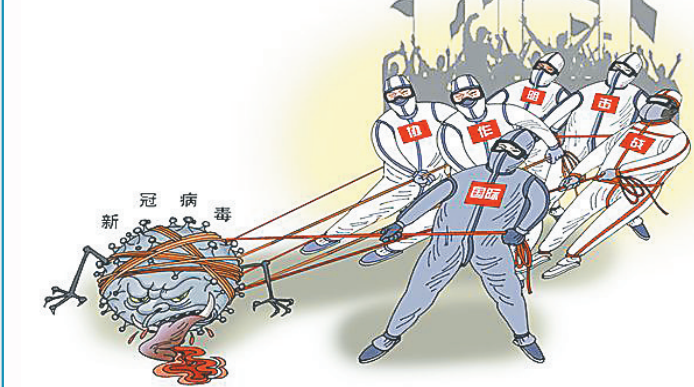
着眼全局、统筹宣传

习近平总书记强调，“加强疫情防控这根弦不能松，经济社会发展各项工作要抓紧。”做好思想舆论引导，要统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，在及时发布疫情形势、为疫情防控加油鼓劲的同时，积极做好对经济社会发展加快恢复的宣传。

要会同相关部门，通过及时宣传已复工复产单位无新增确诊病例的做法和成绩，来消除人民群众的复工恐慌心理。同时，继续宣传好严格落实公共场所佩戴口罩、测量体温等措施的必要性，以助力人民群众提高防范疫情反弹风险的能力。对于湖北和武汉之外的其他地区来说，要把握新闻舆论宣传的时度效。要加大对实行分区分级精准防控、统筹疫情防控与经济社会发展秩序恢复等情况的宣传。例如，大力宣传帮助企业复工复产的有利政策，宣传各地企业主动克服困难、积极复工复产、消除疫情影响的创新做法，宣传各地开展春耕生产、坚持不懈推进脱贫攻坚的良好氛围，带动社会各方按照中央的决策部署统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，确保如期完成各项目标任务。

（作者分别为海南大学马克思主义学院教授、中共海南省委宣传部新闻发布处处长。）

图说微论



携手抗疫 构建人类命运共同体防线

应对新冠肺炎疫情，构建人类命运共同体防线不容忽视。连日来，韩国、日本、意大利、伊朗、新加坡、美国等国确诊病例数均有增加。习近平总书记指出，人类是一个命运共同体。战胜关乎各国人民安危的疫病，团结合作是最有力的武器。中国工程院院士钟南山在新闻通气会上讲到，我们需要国际更大的合作。这是一个人类的疾病，不是一个国家的疾病。加强疫情防控国际合作，继续同世界卫生组织紧密合作，同相关国家密切沟通、分享防疫经验，协调防控措施，是发挥我国负责任大国作用、推动构建人类命运共同体的重要体现，是有效防控新冠肺炎疫情蔓延扩散的有力举措，更是共同维护地区和世界公共卫生安全的必然要求。

——@求是

战“疫”复工，企业家要有担当

锐评

企业是市场的主体，企业家是推动经济社会发展的一支重要力量。企业家不仅有创造财富的责任，更应有家国情怀的担当，在当前战“疫”复工的关键时期发挥独特作用。

企业家要发挥各自行业优势，为疫情防控提供有力的物质保障和服务保障。之前面对防护用品紧缺情况，一些企业家大胆决策，扩能、增产甚至“跨界”生产口罩和防护服，使我国口罩日产量短短一个月中提升了十多倍。

推进复工复产，更需要企业家的担当和作为。在确保疫情防控的前提下，企业家要趁势而上，抓住经济活动“复

苏”的发展机遇，尽快恢复生产秩序。同时，企业家又要发挥聪明才智，创新方式方法，提高复产效益和水平，积极应对生产统筹、人财物的流动、产业链衔接、产供销各环节协调等系列挑战。

今年是决胜全面建成小康社会、决战脱贫攻坚之年，需要企业家们以更大的担当、更大的勇气投身市场，变压力为动力，负重前行，为经济发展贡献力量。

社会各界要真正理解企业家、尊重企业家、爱护企业家、支持企业家。政府对企业的服务要更加精准、更加便利，更有实效，健全诉求响应机制，及时掌握和解决企业实际困难，帮助企业复工复产中的问题，让企业家能够发挥更大的积极性和创造性。

（储国强）

投稿邮箱：hnrblb@163.com