

习近平同志《论坚持和完善人民代表大会制度》主要篇目介绍

新华社北京12月8日电 中共中央党史和文献研究院编辑的习近平同志《论坚持和完善人民代表大会制度》一书,收入习近平同志2012年12月至2024年10月期间关于坚持和完善人民代表大会制度的重要文稿37篇。现将这部专题文集的主要篇目介绍如下。

《在庆祝全国人民代表大会成立七十周年大会上的讲话》是2024年9月14日习近平同志的讲话。讲话回顾中国共产党领导中国人民建立、完善人民代表大会制度的光辉历程,深刻阐述人民代表大会制度的显著政治优势,系统总结新时代人民代表大会制度理论和实践创新重大成果,对在新的历史起点上坚持好、完善好、运行好人民代表大会制度作出全面部署、提出明确要求。指出,人民代表大会制度是中国共产党领导中国人民艰辛探索长期奋斗的成果,是从中国土壤中生长起来的全新政治制度,是人类政治制度史上的伟大创造。七十年来,在党的领导下,人民代表大会制度有效保证了我国始终沿着社会主义道路前进,为创造经济快速发展和社会长期稳定两大奇迹提供了重要制度保障,展现出显著政治优势。党的十八大以来,我们党推动人大工作取得历史性成就,持续推进人民代表大会制度理论和实践创新。提出全过程人民民主的重大理念,强调人民代表大会制度是实现我国全过程人民民主的重要制度载体,必须坚持中国共产党领导,必须坚持用制度体系保障人民当家作主,必须坚持全面依法治国,必须坚持民主集中制,必须坚持走中国特色社会主义政治发展道路,必须坚持推进国家治理体系和治理能力现代化,必须坚持充分发挥人大代表作用,必须坚持按照“四个机关”要求加强各级人大建设。这一系列新理念新思想新要求,形成了党关于坚持和完善人民代表大会制度的重要思想,为新时代推动人大工作高质量发展提供了根本遵循。我们要围绕发展全过程人民民主,坚持好、完善好、运行好人民代表大会制度,为实现新时代新征程党和人民的奋斗目标提供坚实制度保障。

《在首都各界纪念现行宪法公布施行三十周年大会上的讲话》是2012年12月4日习近平同志的讲话。指出,宪法是国家的根本法,是治国安邦的总章程,具有最高的法律地位、法律权威、法律效力,具有根本性、全局性、稳定性、长期性。宪法的生命在于实施,宪法的权威也在于实施。要更加自觉地恪守宪法原则、弘扬宪法精神、履行宪法义务。全国各族人民、一切国家机关和武装力量、各政党和各社会团体、各企业事业组织,都必须以宪法为根本的活动准则,并且负有维护宪法尊严、保证宪法实施的职责。任何组织或者个人,都不得有超越宪法和法律的特权。一切违反宪法和法律的行为,都必须予以追究。

《从党和国家工作大局出发看待立法工作》是2013年2月23日习近平同志主持中共十八届中央政治局第四次集体学习时讲话的一部分。指出,全面推进依法治国,必须坚持科学立法。实践是法律的基础,法律要随着实践发展而发展。要完善立法规划,突出立法重点,坚持立改废并举,提高立法科学化、民主化水平,提高法律的针对性、及时性、系统性。要完善立法工作机制和程序,扩大公众有序参与,充分听取各方面意见,使法律准确反映经济社会发展要求,更好协调利益关系,发挥立法的引领和推动作用。

《在第十二届全国人民代表大会第一次会议上的讲话》是2013年3月17日习近平同志的讲话。指出,实现中华民族伟大复兴的中国梦,就是要实现国家富强、民族振兴、人民幸福。实现中国梦必须走中国道路,这就是中国特色社会主义道路;实现中国梦必须弘扬中国精神,这就是以爱国主义为核心的民族精神,以改革创新为核心的时代精神;实现中国梦必须凝聚中国力量,这就是中国各族人民大团结的力量。中国梦归根到底是人民的梦,必须紧紧依靠人民来实现,必须不断为人民造福。

《民主集中制是中国特色社会主义民主政治的鲜明特点》是2013年9月至2021年12月期间习近平同志讲话中有关内容的节录。指出,社会主义民主不仅需要完整的制度程序,而且需要完整的参与实践。民主集中制既要讲民主,也要讲集中,缺一不可。民主和集中辩证统一、不可分割。民主集中制所讲的集中,是少数服从多数的民主的集中,是为了更好引导民主、促进民主的集中。只有既充分发扬民主,又实行正确集中,才能及时集中正确意见,及时纠正不正确的意见和做法。

《坚持改革和立法相统一相促进,确保重大改革于法有据》是2013年11月至2024年10月期间习近平同志文稿中有关内容的节录。指出,改革和法治如鸟之两翼、车之两轮,相互依存、缺一不可。良法是善治之前提。科学立法是处理改革和法治关系的重要环节。要更好发挥法治在排除改革阻力、巩固改革成果中的积极作用,善于运用法治思维和法治方式推进改革,坚持改革决策和立法决策相统一、相衔接,立法主动适应改革需要,积极发挥引导、推动、规范、保障改革的作用,提高科学立法、民主立法、依法立法水平,不断完善中国特色社会主义法治体系,进一步拓展法治作用空间,维护法治权威,做到重大改革于法有据。

《人民代表大会制度是坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一根本政治制度安排》是2014年1月至2018年12月期间习近平同志文稿中有关内容的节录。指出,坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一是社会主义政治发展的必然要求。要坚定不移走中国特色社会主义政治发展道路,在坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一中推进社

会主义民主政治建设,不断加强人民当家作主的制度保障,加快推进国家治理体系和治理能力现代化,充分调动人民的积极性、主动性、创造性,更加切实、更有成效地实施人民民主。我们强调坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一,最根本的是坚持党的领导。

《加强党对人大工作的全面领导》是2014年1月至2019年7月期间习近平同志讲话中有关内容的节录。指出,中国特色社会主义最本质的特征是中国共产党领导,中国特色社会主义制度的最大优势是中国共产党领导。党总揽全局、协调各方,领导体系是居于统帅地位的,是全覆盖、全贯穿的,人大、政府、政协、监察机关、审判机关、检察机关、人民团体、企事业单位、社会组织以及武装力量等在党的统一领导下,各就其位、各司其职、各尽其责、有序协同,保证中央和地方各级政令统一、运行顺畅、执行高效、充满活力。

《在庆祝全国人民代表大会成立六十周年大会上的讲话》是2014年9月5日习近平同志的讲话。指出,人民代表大会制度是符合中国国情和实际、体现社会主义国家性质、保证人民当家作主、保障实现中华民族伟大复兴的好制度。坚持和完善人民代表大会制度,必须毫不动摇坚持中国共产党的领导,必须保证和发展人民当家作主,必须全面推进依法治国,必须坚持民主集中制。强调,坚定中国特色社会主义制度自信,首先要坚定对中国特色社会主义政治制度的自信。不能割断历史,不能想象突然就搬来一座政治制度上的“飞来峰”。照抄照搬他国的政治制度行不通,会水土不服,会画虎不成反类犬,甚至会把国家前途命运葬送掉。只有扎根本国土壤、汲取充沛养分的制度,才最可靠、也最管用。中国特色社会主义政治制度之所以行得通、有生命力、有效率,就是因为它是从中国的社会土壤中生长起来的。

《坚定政治制度自信,走中国特色社会主义政治发展道路》是2014年10月至2023年12月期间习近平同志文稿中有关内容的节录。指出,解决中国的问题只能在中国大地上探寻适合自己的道路和办法。“第二个结合”让我们掌握了思想和文化主动,并有力地作用于道路、理论和制度。从这个角度看,我们党开创的人民代表大会制度、政治协商制度,与中华文明的民本思想,天下共治理念,“共和”、“商量”的施政传统,“兼容并包、求同存异”的政治智慧都有深刻关联。我国政治制度和法治体系是适合我国国情和实际的制度,具有显著优越性。在这个问题上,我们要有信心、有底气、有定力。要坚定政治制度自信,坚持宪法确定的中国共产党领导地位不动摇,坚持宪法确定的人民民主专政的国体和人民代表大会制度的政体不动摇。

《健全宪法实施和监督制度》是2014年10月20日习近平同志在中共十八届四中全会上所作的《关于〈中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定〉的说明》的一部分。指出,宪法是国家的根本法。法治权威能不能树立起来,首先要看宪法有没有权威。必须把宣传和树立宪法权威作为全面推进依法治国的重大事项抓紧抓好,切实在宪法实施和监督上下功夫。建立宪法宣誓制度,有利于彰显宪法权威,增强公职人员宪法观念,激励公职人员忠于和维护宪法,也有利于在全社会增强宪法意识、树立宪法权威。

《完善立法体制》是2014年10月20日习近平同志在中共十八届四中全会上所作的《关于〈中共中央关于全面推进依法治国若干重大问题的决定〉的说明》的一部分。指出,实践发展永无止境,立法工作也永无止境。推进科学立法、民主立法,是提高立法质量的根本途径。科学立法的核心在于尊重和体现客观规律,民主立法的核心在于为了人民、依靠人民。要完善科学立法、民主立法机制,创新公众参与立法方式,广泛听取各方面意见和建议。要明确立法权力边界,从体制机制和工作程序上有效防止部门利益和地方保护主义法律化。

《对首个国家宪法日作出的指示》是2014年12月3日习近平同志作出的指示。指出,要以设立国家宪法日为契机,深入开展宪法宣传教育,大力弘扬宪法精神,切实增强宪法意识,推动全面贯彻实施宪法,更好发挥宪法在全面建成小康社会、全面深化改革、全面推进依法治国中的重大作用。

《选举人大代表是人民代表大会制度的基础》是2015年5月至2021年11月期间习近平同志讲话中有关内容的节录。指出,在中国共产党领导的社会主义国家,一切权力属于人民,决不能依据地位、财富、关系分配政治权力。选举人大代表,是人民代表大会制度的基础,是人民当家作主的重要体现。人大代表肩负人民重托,责任重大,使命光荣。每一位人大代表都要站稳政治立场,增强政治观念、法治观念、群众观念,履行宪法法律赋予的职责,发挥来自人民、植根人民的特点,接地气、察民情、聚民智,努力做到民有所呼、我有所应。

《保障人民选举权和被选举权》是2016年11月15日习近平同志在参加北京市区人大代表换届选举投票时讲话的要点。指出,选举工作要坚持党的领导、坚持发扬民主、严格依法办事,保障人民选举权和被选举权。要加强选举工作的监督,对违规违纪违法问题“零容忍”,确保选举工作风清气正。

《健全人民当家作主制度体系,发展社会主义民主政治》是2017年10月18日习近平同志在中国共产党第十九次全国代表大会上报告的一部分。指出,我国社会主义民主是维护人民根本利益的最广泛、最真实、最管用的民主。发展社会主义民主

政治就是要体现人民意志、保障人民权益、激发人民创造活力,用制度体系保证人民当家作主。要长期坚持、不断发展我国社会主义民主政治,积极稳妥推进政治体制改革,推进社会主义民主政治制度化、规范化、程序化,保证人民依法通过各种途径和形式管理国家事务、管理经济文化事业、管理社会事务,巩固和发展生动活泼、安定团结的政治局面。

《深刻认识宪法修改的重大意义》是2018年1月19日习近平同志在中共十九届二中全会第二次全体会议上讲话的一部分。指出,宪法集中体现了党和人民的统一意志和共同愿望,是国家意志的最高表现形式。党中央决定对宪法进行适当修改,目的是在保持宪法连续性、稳定性、权威性的前提下,通过修改使我国宪法更好体现人民意志,更好体现中国特色社会主义制度的优势,更好适应提高中国共产党长期执政能力、推进全面依法治国、推进国家治理体系和治理能力现代化的要求,为新时代坚持和发展中国特色社会主义提供宪法保障。

《切实尊崇宪法,严格实施宪法》是2018年1月19日习近平同志在中共十九届二中全会第二次全体会议上讲话的一部分。指出,宪法同党和国家前途命运息息相关。不论过去、现在还是将来,维护宪法权威,就是维护党和人民共同意志的权威;捍卫宪法尊严,就是捍卫党和人民共同意志的尊严;保证宪法实施,就是保证人民根本利益的实现。要在党中央领导下,加快形成完备的法律规范体系、高效的法治实施体系、严密的法治监督体系、有力的法治保障体系,形成完善的党内法规体系,用科学有效、系统完备的制度体系保证宪法实施。全党全国要以宪法为根本活动准则,维护宪法尊严,保证宪法实施,维护社会公平正义,不断提高国家政治和社会生活法治化水平。

《在第十三届全国人民代表大会第一次会议上的讲话》是2018年3月20日习近平同志的讲话。指出,中国人民是具有伟大创造精神的人民、伟大奋斗精神的人民、伟大团结精神的人民、伟大梦想精神的人民。必须始终坚持人民立场,坚持人民主体地位,把人民拥护不拥护、赞成不赞成、高兴不高兴、答应不答应作为衡量一切工作得失的根本标准,着力解决好人民最关心最最直接最现实的利益问题,让全体中国人民和中华儿女在实现中华民族伟大复兴的历史进程中共享幸福和荣光。

《结合地方实际创造性做好立法监督等工作》是2019年7月习近平同志对地方人大及其常委会工作作出指示的要点。指出,县级以上地方人大设立常委会,是发展和完善人民代表大会制度的一个重要举措。地方人大及其常委会要按照党中央关于人大工作的要求,围绕地方党委贯彻落实党中央大政方针的决策部署,结合地方实际,创造性地做好立法、监督等工作,更好助力经济社会发展和改革攻坚任务。

《坚持、完善和发展中国特色社会主义国家制度与法律体系》是2019年9月24日习近平同志主持中共十九届中央政治局第十七次集体学习时的讲话。指出,衡量一个社会制度是否科学、是否先进,主要看是否符合国情、是否有效管用、是否得到人民拥护。中国特色社会主义国家制度和法律体系是在长期实践探索中形成的、被实践证明了的科学制度体系,是一套行得通、真管用、有效率的制度体系,具有显著优势。我们要在坚持好、巩固好已经建立起来并经过实践检验的根本制度、基本制度、重要制度的前提下,坚持从我国国情出发,继续加强制度创新,加快建立健全国家治理急需的制度,满足人民日益增长的美好生活需要必备的制度。我们要积极吸收借鉴人类制度文明有益成果,但决不能动摇或放弃我国制度的根基。

《坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化》是2019年10月31日习近平同志在中共十九届四中全会第二次全体会议上讲话的主要部分。指出,中国特色社会主义国家制度和国家治理体系是以马克思主义为指导、植根中国大地、具有深厚中华文化根基、深得人民拥护的制度和治理体系,是党和人民长期奋斗、接力探索、历尽千辛万苦、付出巨大代价取得的根本成就,具有多方面的显著优势和丰富的实践成果,必须倍加珍惜,毫不动摇坚持、与时俱进发展,不断把我国制度优势更好转化为国家治理效能。中国特色社会主义制度是一个严密完整的科学制度体系,起四梁八柱作用的是根本制度、基本制度、重要制度,其中具有统帅地位的是党的领导制度。

《人民民主是一种全过程的民主》是2019年11月2日、2021年7月1日习近平同志两篇讲话中有关内容的节录。指出,人民民主是一种全过程的民主,所有的重大立法决策都是依照程序、经过民主酝酿,通过科学决策、民主决策产生的。江山就是人民、人民就是江山。必须紧紧依靠人民创造历史,坚持全心全意为人民服务的根本宗旨,站稳人民立场,贯彻历史的群众路线,尊重人民首创精神,践行以人民为中心的发展思想,发展全过程人民民主,维护社会公平正义,着力解决发展不平衡不充分问题和人民群众急难愁盼问题,推动人的全面发展、全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。

《在中央人大工作会议上的讲话》是2021年10月13日习近平同志的讲话。讲话明确提出新时代加强和改进人大工作的指导思想、重大原则和主要任务,深刻回答新时代发展中国特色社会主义民主政治、坚持和完善人民代表大会制度的一系列重大理论和实践问题,丰富和拓展了中国特色社会主义民主政治和人民代表大会制度的政治内涵、理论内涵、实践内涵。指出,人民代表大会制度,坚持中国共产党领导,坚持马克

思主义国家学说的基本原则,适应人民民主专政的国体,有效保证国家沿着社会主义道路前进;坚持国家一切权力属于人民,最大限度保障人民当家作主,把党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一起来,有效保证国家跳出治乱兴衰的历史周期率;正确处理事关国家前途命运的一系列重大政治关系,实现国家统一高效组织各项事业,维护国家统一和民族团结,有效保证国家政治生活既充满活力又安定有序。要毫不动摇坚持、与时俱进完善人民代表大会制度,加强和改进新时代人大工作。强调,民主是全人类的共同价值,是中国共产党和中国人民始终不渝坚持的重要理念。我国全过程人民民主不仅有完整的制度程序,而且有完整的参与实践,实现了过程民主和成果民主、程序民主和实质民主、直接民主和间接民主、人民民主和国家意志相统一,是全链条、全方位、全覆盖的民主,是最广泛、最真实、最管用的社会主义民主。要继续推进全过程人民民主建设,把人民当家作主具体地、现实地体现到党治国理政的政策措施上来,体现到党和国家机关各个方面各个层级工作上来,体现到实现人民对美好生活向往的工作上来。

《发展全过程人民民主,保障人民当家作主》是2022年10月16日习近平同志在中国共产党第二十次全国代表大会上报告的一部分。指出,人民民主是社会主义的生命,是全面建设社会主义现代化国家的应有之义。全过程人民民主是社会主义民主政治的本质属性,是最广泛、最真实、最管用的民主。必须坚定不移走中国特色社会主义政治发展道路,坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一,坚持人民主体地位,充分体现人民意志、保障人民权益、激发人民创造活力。要健全人民当家作主制度体系,扩大人民有序政治参与,保证人民依法实行民主选举、民主协商、民主决策、民主管理、民主监督,发挥人民群众积极性、主动性、创造性,巩固和发展生动活泼、安定团结的政治局面。

《完善以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系》是2022年10月16日习近平同志在中国共产党第二十次全国代表大会上报告的一部分。指出,坚持依法治国首先要坚持依宪治国,坚持依法执政首先要坚持依宪执政。加强宪法实施和监督,健全保证宪法全面实施的制度体系,更好发挥宪法在治国理政中的重要作用,维护宪法权威。加强重点领域、新兴领域、涉外领域立法,统筹推进国内法治和涉外法治,以良法促发展、保障善治。推进科学立法、民主立法、依法立法,统筹推进立改废释纂,增强立法系统性、整体性、协同性、时效性。

《谱写新时代中国宪法实践新篇章》是2022年12月19日习近平同志在纪念现行宪法公布施行40周年发表的署名文章。指出,制定和实施宪法,是人类文明进步的标志,是人类社会走向现代化的重要支撑。我们党领导人民制定的宪法,集中了人民智慧,体现了全体人民共同意志,实现了党的主张和人民意志高度统一,克服了一切旧宪法只代表少数人意志、为少数人利益服务的弊端,因而得到最广大人民拥护和遵行,具有显著优势,坚实基础,强大生命力。在新时代坚持和发展中国特色社会主义的进程中,我们党总结运用历史经验,全面贯彻实施宪法,勇于推进宪法理论和宪法实践创新,积累了许多新鲜经验,深化了对我国宪法制度建设的规律性认识,这就是:必须坚持中国共产党领导,必须坚持人民当家作主,必须坚持依宪治国、依宪执政,必须坚持宪法的国家根本法地位,必须坚持宪法实施与监督制度化法治化,必须坚持维护宪法权威和尊严,必须坚持以与时俱进完善和发展宪法。要强化宪法意识,弘扬宪法精神,推动宪法实施,更好发挥宪法在治国理政中的重要作用,为全面建设社会主义现代化国家、全面推进中华民族伟大复兴提供坚实保障。

《在第十四届全国人民代表大会第一次会议上的讲话》是2023年3月13日习近平同志的讲话。指出,强国建设、民族复兴的接力棒,历史地落在我们这一代人身上。我们要只争朝夕,坚定历史自信,增强历史主动,坚持守正创新,保持战略定力,发扬斗争精神,勇于攻坚克难,加快推进中国式现代化建设,在新征程上作出无愧时代、无愧历史、无愧人民的业绩,为推进强国建设、民族复兴作出我们这一代人的应有贡献。

《加强涉外法治建设》是2023年11月27日习近平同志主持中共二十届中央政治局第十次集体学习时讲话的要点。指出,加强涉外法治建设既是以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业的长远所需,也是推进高水平对外开放、应对外部风险挑战的当务之急。要更好统筹国内国际两个大局、更好统筹发展和安全,建设同高质量发展、高水平开放要求相适应的涉外法治体系和能力,为中国式现代化行稳致远营造有利法治条件和外部环境,用法治方式更好维护国家和人民利益。

《立法机构交往是国与国关系的重要组成部分》是2024年8月20日习近平同志在会见出席全国人大加入各国议会联盟40周年纪念活动暨第六次发展中国家议员研讨班外方议会领导人时谈话的要点。指出,立法机构有责任也有能力为构建平等互信的国际关系、拓展互利共赢的发展合作、促进开放包容的交流互鉴、推动公正合理的全球治理发挥积极作用,为推动构建人类命运共同体作出独特贡献。中国治理之所以取得举世瞩目的成就,很重要的一条经验就是,在中国共产党领导下走中国特色社会主义政治发展道路,坚持和发展全过程人民民主。

因此,通过“四个取消”“四个降低”降低购房成本,加大保障房建设以及城中村改造等,将为房地产市场注入新的需求。从房地产市场的中长期趋势来看,满足刚性和改善性住房需求仍有发展空间。我国仍处于城镇化发展中后期,持续推进以人为本的新型城镇化,将释放房地产市场更大需求潜力。

（一）

住房问题,既是民生问题也是发展问题。当前的房地产市场走势备受各方关注。

9月26日召开的中共中央政治局会议强调,“要促进房地产市场止跌回稳”“要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式”。

从中央到地方,一揽子政策密集推出,释放出稳定房地产市场的强烈信号。在各方努力下,市场预期和发展信心提振效果如何?市场出现了哪些变化?

（一）

9月26日中共中央政治局会议后,多部门打出促进房地产市场平稳健康发展政策“组合拳”,概括起来,就是“四个取消”“四个降低”和“两个增加”。各地特别是一线城市纷纷调整优化房地产市场相关政策,力促市场回暖。

不同举措,从不同角度,直击当下房地产市场“痛点”“堵点”:地方因城施策取消或调减限制性措施,释放购房需求;优化税收政策,降低购房交易成本;调整土地政策,控新增、盘存量,进一步发挥土地储备“蓄水池”功能;加码金融支持,为行业流动性注入“活水”……

这一套政策“组合拳”效果怎样?我们观察几个关键指标。看销售面积——

国家统计局最新数据显示,从监测的40个重点城市的销售情况看,前期回调幅度较大的二线城市边际改善比较明显,10月份当月销售面积实现正增长,销售额降幅明显收窄。

1至10月,全国新建商品房销售面积同比下降15.8%,降幅比1至9月收窄1.3个百分点;新建商品房销售额同比下降20.9%,降幅比1至9月收窄1.8个百分点。

住房和城乡建设部网签数据显示,10月份,全国新建商品房交易网签量同比增长0.9%,连续15个月下降后首次实现增长;新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%,连续8个月下降后首次实现增长。

看先导指标——

观察房地产市场活跃度,除了销售量,还有两个先导指标:一手房的到访量,二手房的带看量。

购房属于大宗消费,从有购房意愿,到去实地精挑细选找到满意的好房子,再到讨价还价等环节,普遍需要较长过程。

房地产市场走势怎么看——当前中国经济问答之六

记者近日走访北京、上海、南昌等多地房地产中介机构了解到,不论在工作日还是周末,都有不少客户来签约洽谈,签约室常常坐满讨价还价的买卖双方。一手房的到访量、二手房的带看量也有明显增长。

看市场预期——

信心重获黄金。随着销售面积回升、先导指标提升,消费者对房地产后市信心也得到增强,市场预期出现好转。

根据PMI调查,10月份房地产业商务活动指数比上月回升2.5个百分点,市场预期指数回升1.8个百分点。这表明在一系列政策推动下,房地产市场景气度开始改善。

10月份房地产市场出现的止跌回稳积极势头,特别是商品房交易市场自2007年以来首次出现“银十”超“金九”的现象,从侧面也反映出政策调整优化对房地产市场止跌回稳的推动力。

“总的来看,一揽子促进房地产市场止跌回稳的措施显效,10月份房地产市场出现积极变化。随着各项政策效能进一步释放,推动房地产市场止跌回稳的动能将增强。”

“中国的房地产在系列政策作用下,经过三年的调整,市场已经开始筑底。”

国家统计局、住房和城乡建设部分别作出如上判断。

（二）

一方面要看到,一揽子政策开始落地显效;另一方面也要看到,房地产市场筑底是一个过程,需要长短结合、标本兼治。

首先,要“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。这是去年7月24日中共中央政治局会议作出的重大判断。认识当前的房地产形势,首先要把握住这个变化。

供求关系是影响市场价格的关键因素。从过去供不应求形成的市场火爆,甚至价格扭曲,到近些年主要矛盾从总量短缺转为总量基本平衡、结构性供给不足,房地产市场的底层逻辑发生变化。因此,要促进房地产市场进一步止跌回稳,对商品房建设要“严控增量、优化存量、提高质量”。

从存量上看,我国新建商品住房供应规模大,存量消化是

重要调整方向。

政策层面已经明确,商品房库存较多的城市,政府可按需定购,积极支持收购存量商品房用作保障性住房。目前,各地加速推进收购存量商品房用作保障性住房,专项债券支持回收闲置存量土地,新增土地储备也在加快落地。

从增量和质量上看,人们对住房的需求已经从“有没有”向“好不好”转变,满足这部分市场需求是调整增量和提高质量的重要方向。

其次,要修复信用链条,重建市场信心,促进金融和房地产良性循环,打好保交房攻坚战是其中的重中之重。

一段时间以来,在房地产市场调整过程中,由于资金问题、债务问题,部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。这一现象不仅严重损害购房者权益,也影响着市场的信心,阻碍着市场的有序运转。

针对这一“痛点”,保交房工作稳步推进,城市房地产融资协调机制适时推出——将合规房地产项目纳入“白名单”,应进尽进、应贷尽贷,满足项目合理融资需求,为实现金融和房地产良性循环、改善市场预期的重要举措和有力保障。

目前,全国297个地级及以上城市均已建立房地产项目融资协调机制。截至10月31日,“白名单”项目贷款审批通过金额超373亿元。年底前,随着“白名单”扩围有序推进,这一规模还将增加到4万亿元。

信贷规模的增加,预示着房地产项目融资更快更便利,保交房的继续推进更有保障。截至11月13日,保交房攻坚战推进有力,全国已交付285万套,保障购房者合法权益的同时,也对市场预期带来有效改善。

此外,还要释放市场潜在需求,从供需两端着手进一步激活房地产市场。

立足当前房地产市场的主要矛盾,在供给结构方面,保障性住房供给相对不足,大城市房价高,新市民、青年人住房负担较重。住房需求方面,改善性住房需求持续升级,居民对提升居住品质的愿望更为强烈。

因此,通过“四个取消”“四个降低”降低购房成本,加大保障房建设以及城中村改造等,将为房地产市场注入新的需求。

从房地产市场的中长期趋势来看,满足刚性和改善性住房需求仍有发展空间。我国仍处于城镇化发展中后期,持续推进以人为本的新型城镇化,将释放房地产市场更大需求潜力。

（三）

房地产发展,民生是最终落脚点。从“有没有”转向“好不好”,提升居民居住品质和幸福感是未来房地产发展的方向。

加快构建房地产发展新模式,是房地产市场平稳健康发展的治本之策。更好满足刚性和改善性住房需求,完善房地产开发、交易和使用制度,建立“人、房、地、钱”要素联动新机制等,是加快构建房地产发展新模式的重要内容。

打造安全、舒适、绿色、智慧的好房子,成为满足人民美好生活需要的重要途径,也是促进房地产业高质量发展应有之义。

从支撑城市扩张转向参与城市更新,从增量拉动转为增量存量联动……房地产发展要围绕老百姓在新发展阶段的多样化住房需求,从户外环境、适老化、绿色低碳等方面着力,推动住房建设品质全面升级。

当前,城中村改造的政策支持范围从最初只有35个大城市扩大到全部地级及以上城市。已有1632个城中村改造项目在各大城市落地。1至10月,全国已筹集筹集保障性住房和城中村改造安置房317万套(间);到今年底,可帮助超过1000万困难群众改善住房条件。

积极实施城市更新行动,是转变城市发展方式、实现高质量发展的重要举措。

系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,是房地产业未来发展的重心。2023年,全国已实施城市更新项目超过6.6万个,累计完成投资2.6万亿元,城市更新行动实施带来的综合性成效正在逐步显现。2024年,全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个,前10个月已开工5.3万个。

房地产行业正处于新旧模式转型的关键期。迎难而上,主动破局。按照中央统一部署,各地各部门正同心协力,打好土地、财税、金融等政策“组合拳”,让这些政策的效果充分显现。

房地产高质量发展,将为中国经济高质量发展积蓄更多新动能,为建设适应人民群众新期待的好房子”提供更有力量支撑。

(据新华社北京12月8日电)