

三中全會《決定》：加大保障性住房建設和供給 租購並舉 構建房地產發展新模式

★ 關鍵詞：實惠

中共二十屆三中全會《決定》4次提及「房地產」一詞，強調加快建立租購並舉的住房制度，加快構建房地產發展新模式；加大保障性住房建設和供給；改革房地產開發融資方式和商品房預售制度。

有分析認為，針對中國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，三中全會《決定》指出了房地產高質量發展的路徑。從構建房地產發展新模式、多渠道保障多元居住需求、充分賦予地方政府市場調控自主權、改革優化房地產相關制度等方面作出重要部署。從政策優先級看，構建房地產發展新模式成為市場平穩健康發展的治本之策，而多渠道保障民衆多元居住需求，則是房地產發展新模式的重要內容。

大公報記者 倪巍晨上海報道

「發展新模式」被擺在房地產高質量發展的首要位置。《決定》指出，要「加快建立租購並舉的住房制度，加快構建房地產發展新模式」。

過去中國房地產行業發展有賴於「高槓桿、高周轉」。上海中原地產市場分析師盧文曦表示，房地產市場供求關係發生重大變化，舊模式已不能適應新形勢，房地產發展新模式的構建刻不容緩。

申萬宏源研究所副總經理、首席策略分析師王勝認為，中國將消除房地產舊有的「高負債、高周轉、高槓桿」發展模式，轉而建立一套與新發展模式相匹配適應的融資、財稅、土地、銷售等房地產基礎性制度。

保障房商品房雙軌並行

值得一提的是，多渠道保障民衆多元居住需求，已成為房地產發展新模式的重要內容。《決定》要求，「加大保障性住房建設和供給，滿足工薪群體剛性住房需求」，同時明確「支持城鄉居民多樣化改善性住房需求」。市場人士相信，中國住房供應或從現行的「商品房為主」，轉變為「保障房、商品房雙軌並行」格局。

王勝相信，新模式下，保障房建設供給是除穩定市場之外，房地產領域的又一大要務，其目的是滿足民衆剛性住房需求和多樣化的改善性住房需求。盧文曦補充說，從今年以來中央政策表述看，發展新模式涉及「三大工程」的推進，保障房建設供給的加大，以及商品房領域相關基礎性制度的完善和改革。

為提高房地產市場政策調控的靈活度與精準性，《決定》提出，充分賦予各城市政府房地產市場調控自主權，因城施策，允許有關城市取消或調減住房限購政策、取消普通住宅和非普通住宅標準。

仲量聯行研究團隊認為，房地產政策應避免「過冷時刺激、過熱時限制」的政策思維，轉而更深入理解市場供求關係的變化，更重視「一城一策、因城施策、因地制宜」，統籌考量增量與存量，有步驟、有秩序、有彈性、有差別地調整優化各自的政策措施。

料樓市支持政策陸續有來

仲量聯行中國區研究部住宅市場負責人盛秀秀坦言，今年以來中央及地方政府出台的一系列房地產優化政策，有利於修復市場信心。隨著政策效果的持續顯現，下半年內地新房、二手房市場成交量有望穩步回升，「未來一年房地產政策將續寬鬆，更多支持性政策舉措或加速落地」。

對於《決定》提出「改革房地產開發融資方式和商品房預售制度、完善房地產稅收制度」，中國民生銀行研究院宏觀研究中心主任王靜文分析，構建房地產發展新模式的「新」，體現在「市場+保障」的住房供應體系，以及房地產開發融資方式和商品房預售制度的改革、房地產稅收制度的完善等方面。此次三中全會《決定》提及的「房地產稅收制度」應主要指營業稅、個稅、契稅等交易環節的稅收。王勝判斷，「完善房地產稅收制度」相關工作，或在房地產市場穩定後擇時推出。

政策方面，瑞銀財富管理亞太區投資總監及宏觀經濟主管胡一帆觀察到，4月政治局會議後，中國政府推出了多項房地產寬鬆政策，除傳統需求側政策外，政府還為「收購已建成但未售出的商品房」提供融資支持。綜合當前房地產銷售和房價走勢，進一步採取寬鬆政策仍有必要性，「鑒於目前政策支持傾向明顯，相關措施或很快推出」。



▲中共二十屆三中全會《決定》提出，加快建立租購並舉的住房制度，加快構建房地產發展新模式。圖為山西太原市民在售楼部選購商品住宅。

三中全會《決定》涉民生領域表述

完善收入分配制度

- 提高居民收入在國民收入分配中的比重，提高勞動報酬在初次分配中的比重。
- 完善勞動者工資決定、合理增長、支付保障機制，健全按要素分配政策制度。

完善就業優先政策

- 完善高校畢業生、農民工、退役軍人等重點群體就業支持體系，健全終身職業技能培訓制度。
- 統籌城鄉就業政策體系，同步推進戶籍、用人、檔案等服務改革，優化創業促進就業政策環境，支持和規範發展新就業形態。

健全社會保障體系

- 健全基本養老、基本醫療保險籌資和待遇合理調整機制，逐步提高城鄉居民基本養老保險基礎養老金。
- 推進基本醫療保險省級統籌，深化醫保支付方式改革，完善大病保險和醫療救助制度，加強醫保基金監管。

深化醫藥衛生體制改革

- 促進優質醫療資源擴容下沉和區域均衡布局，加快建設分級診療體系，推進緊密型醫聯體建設，強化基層醫療衛生服務。
- 深化以公益性為導向的公立醫院改革，建立以醫療服務為主導的收費機制，完善薪酬制度，建立編制動態調整機制。

健全人口發展支持和服務體系

- 有效降低生育、養育、教育成本，完善生育休假制度，建立生育補貼制度，提高基本生育和兒童醫療公共服務水平，加大個人所得稅抵扣力度。
- 發展銀髮經濟，創造適合老年人的多樣化、個性化就業崗位。按照自願、彈性原則，穩妥有序推進漸進式延遲法定退休年齡改革。

資料來源：新華社

三中全會《決定》對房地產行業政策定調

建立制度

加快建立租購並舉的住房制度，加快構建房地產發展新模式。

加大供給

加大保障性住房建設和供給，滿足工薪群體剛性住房需求。

支持需求

支持城鄉居民多樣化改善性住房需求。

大公報記者倪巍晨整理

因城施策

充分賦予各城市政府房地產市場調控自主權，因城施策，允許有關城市取消或調減住房限購政策、取消普通住宅和非普通住宅標準。

改革融資

改革房地產開發融資方式和商品房預售制度。

完善稅收

完善房地產稅收制度。

加速灣區中醫藥合作 普及中西醫結合服務

傳承創新

中共二十屆三中全會《決定》提出，健全支持創新藥和醫療器械發展機制，完善中醫藥傳承創新發展機制。對此，廣東中醫藥界人士認為，《決定》將加速粵港澳大灣區中醫藥合作，為民衆提供更多元診療服務。有香港學子表示，期盼可以為中醫藥事業發展出一分力。

目前廣東擁有中醫醫療機構達2.4萬個，其中不少是中西醫結合的三甲醫院。近年來，不少港人慕名北上廣東看中醫，除了享受到中醫名家診療，還能體驗到中西醫結合治療服務。親身體驗過診療服務的港人娜姐表示，內地的中西醫服務非常有特色，得悉國家將進一步完善中醫藥傳承創新發展，讓她感到欣慰：「希望以後國家培育更多中醫藥人才，讓更多人可以體驗到傳統中醫藥文化的療效。」

港學子冀貢獻中醫藥傳承創新

就讀於廣州中醫藥大學的香港學生簡浩軒，今年暑假參加了為期一周的下鄉義診活動，切身感受到了中醫治療向基層推廣的必要性。他表示，很開心獲悉國家會進一步完善中醫藥傳承創新，這將能讓更多人享受到中醫藥的成效。簡浩軒表示，當前國家對中醫藥發展高度重視，作為一名香港學子，他深感自己學習中醫藥知識不僅能夠幫助他人改善健康，還能夠為弘揚和傳承傳統文化貢獻一分力量。

對於大灣區未來中醫藥的傳承創新，廣東省中醫院院長張忠德表示，將圍繞切實解決好群眾預防保健和看病就醫最關心最切實最現實的利益問題，繼續以國家重大戰略需求為導向，全面深化醫院醫、教、研、產綜合改革，推動科技創新，加快培育高質量生產力醫院，以進一步的深化改革塑造醫院高質量發展的新動能、新優勢，為推進粵港澳大灣區中醫藥高地和健康中國建設作出新的貢獻。



▲來自香港的註冊中醫師郭鈞泯（中）在深圳市中醫藥傳承發展研究院的實驗室與副院長黃濤陽交流。

探索異地養老 滿足港澳長者需求

互聯互通

三中全會《決定》明確提出，積極應對人口老齡化，完善發展養老事業和養老產業政策機制。

廣東省體制改革研究會執行會長彭澎受訪表示，近年內地在退休養老金保障、完善社區養老措施等方面不斷提升，推出託老機構、長者食堂、星光老人之家、長護險、時間銀行、家政中心等符合老年人實際需求的多元化服務。此次《決定》明確提出要「發展銀髮經濟」「優化基本養老服務供給，培育社區養老服務機構」「推進互助性養老服務，促進醫養結合」等措，為今後養老服務事業發展指明方向。彭澎建議，未來大灣區可在港澳人士異地養老安排方面進行一些探索嘗試，持續推動灣區養老服務和相關產業的發展。

近年來，在內地「跨境養老」，

已成為港澳老年人養老新趨勢。自《粵港澳大灣區發展規劃綱要》提出深化養老服務合作開始，粵港已擴展針對養老的「廣東院舍照顧服務計劃」，香港「長者醫療券大灣區試點計劃」也納入了更多大灣區核心城市的醫療機構，方便港人北上就醫、養老。另外，為滿足港澳居民尤其是居粵香港長者的就醫需求，還出台了「港澳藥械通」政策，打通了國際先進創新藥械快速進入內地臨床應用的通道，為歸港長者在灣區內地就醫提供了更加便利的條件。

有在粵生活港人表示，期待隨着三中全會政策的落地實施，灣區間各城市可以進一步打破制度壁壘，繼續擴大香港長者醫療券的適用範圍，實現內地和港澳的醫療系統信息互聯互通，商業保險公司簡化港澳老人在內地就醫後支付和理賠的流程等，積極

探索港澳人士異地養老制度安排，為大灣區居民提供更優質的養老服務。

大公報記者黃寶儀



▲7月5日，居民在廣州市荔灣區金花街社區衛生服務中心測量血壓。

落細落實 讓每個人都享受到改革發展成果

熱評

民生無小事，枝葉總關情。二十屆三中全會指出，在發展中保障和改善民生是中國式現代化的重大任務。全會通過的《決定》中，很多政策部署涉及就業、增收、社保、醫療、教育、養老等民衆關心的話題。每一項民生政策，都像是一塊塊基石，其內涵無比廣闊深刻。它涵蓋了每一個人從呱呱墜地、就學就醫、成家立業、生兒育女，直到安享晚年的所有重要環節。這些看似平凡的日常小事，匯聚起來，就成為中央念茲在茲的「民生大事」。

不少專家指出，《決定》的出台凸顯出鮮明的「民衆關

心、期盼什麼，改革就緊抓什麼、推進什麼」的政策立意，充分證明了增進民生福祉是發展的根本目的，進一步全面深化改革，就是要以促進社會公平正義、增進人民福祉為出發點和落腳點，相信民生建設將成為未來發展的重點，普惠性、基礎性、兜底性民生建設將得到進一步加強。

民生之重，不僅體現在政策的制定上，更體現在每一項政策的扎實推進、細微落實中。隨着二十屆三中全會關於民生領域的工作部署逐步落實，我們期待看到一個更加和諧、更加美好的社會圖景。在這裏，每個人都能感受到國家的關懷，享受到改革發展的成果。

大公報記者盧靜怡