

# 中国人民政治协商会议

## 淄博市张店区第十二届委员会第 次会议提案

第 119 号 (城建类)

案由: 关于促进我区房地产市场稳定发展的建议

提案者	界别	工作单位	通讯地址	联系电话	邮编
许哲	民革	国家统计局 淄博调查队	张店区联通 路306号2415室	15949901028	255095

审查意见: 请住建局、住房保障中心办理

2020年1月19日





# 关于促进我区房地产市场稳定发展的建议

许哲

房地产业是国民经济中的重要产业，对促进其他相关产业的发展、拉动经济增长发挥了巨大的作用，房地产市场的健康发展关乎经济运行和社会稳定。通过实地调研、座谈等方式，充分搜集了相关资料，调研显示，当前我区房地产市场的总体运行情况良好，但仍存在一些问题亟待解决。

## 一、2019年我区房地产市场运行平稳。

2019年我区房地产市场运行平稳，总体来看，张店楼市成交并未出现“过山车式”的起伏，成交量的曲线基本呈现平稳波动的趋势，成交价格有一定程度的下降。但为完成年终销量任务，我区（特别是中心城区）不少房企在加紧出货，“以价换量”。为吸引客户，打价格战的楼盘越来越多，在一些有相对不利因素的地段，住宅的价格都有不同程度的下降。地段好、配套好、库存压力不大的楼盘基本维持在相对稳定的价格。但调研结果同时显示，不同机构、不同性质的楼盘对当前市场的反映程度并不一致，销售状况冷热不均，对未来市场的预期也是乐观和悲观情绪并存，市场预期反映不一。

## 二、我区房地产市场目前存在的问题。

（一）市场预期不明朗，楼盘中介影响大。通过与中介机构和楼盘置业顾问座谈了解到，在当前房地产市场较为平稳的形势下，买主并不急于出手，担心房价继续下跌，自己买贵，多持观望态度。但房地产开发企业和中介机构却面临较高



的运营成本，销售任务和销售压力巨大。尤其目前二手房市场上买家不急于出手，卖家不急着用钱的也都坚持价格不松口，买卖双方博弈之时，受伤最深的却是靠成交量吃饭的房产中介机构。楼盘和中介业务量减少、成交低迷、收入下滑，裁员风险加大。

（二）政府宏观调控有待加强。在刚刚过去的“金九银十”，楼盘和中介并未迎来良好的局面，很多楼盘和中介的月成交量相对惨淡。当前形势下，政府对房地产市场的调控职能有待加强，需要在房价稳定与企业存活之间寻找好一个平衡点。就目前看，商品住房的供应节奏把握的还不是十分精确，住房及用地供应管理有待加强，房产市场预期有待稳定，政府监督指导和舆论引导有待加强。

（三）房企品牌意识不强。随着房地产市场秩序日益规范，市场的进一步萎缩，房地产开发企业优胜劣汰的进程也进一步加快。核心竞争力是企业获取持续竞争优势的来源和基础。部分本地房地产企业缺乏品牌意识，不愿意投入过多资金打造品牌文化，这样不利于企业做大做强，也不利于长远利益。面对外来的知名大房企，往往难以体现本地的地域优势，无法在市场竞争中占得先机。

（四）房产中介市场不规范。由于房产中介机构具有投资小、产效快的特点，出于利益的吸引，许多没有资质的中介进入市场。大多数中介机构规模较小，在制度规范和内部管理上很不正规，缺乏现代企业管理模式和运作机制。建议政府出手对违规现象进行监管，并防止违规中介关停后“死



灰复燃”，继续经营。“三无”中介机构的存在，扰乱了市场秩序，败坏了房产中介行业的声誉和形象，对购房消费者的利益产生了较大的危害。

### 三、促进我区房地产市场健康发展的几点建议。

（一）加强市场调控，稳定房价预期。强化政府在房地产业中的政府职责，对于促进房地产业具有重要意义。相关部门要密切监测市场动态，及时把握房地产市场变化运行情况，出台对应市场调控和监管政策，使房地产市场走向更平稳、良性发展的轨道。一是科学调控市场供应。加强住宅用地的供应管理，把握好商品房供应节奏。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，有效抑制投资、投机性购房防止房价的大起大落，促进房地产业健康稳定发展；二是合理引导消费需求。健全和完善我区房地产管理体系，加大各类保障性住房供应力度，培育和发展住房租赁市场，形成“高收入靠市场、中等收入有支持、低收入有保障”的阶梯化住房供给结构；三是加强舆论宣传引导。加强正面宣传引导，防范不实报道引发房地产市场出现较大波动，造成不良影响；进一步加强与媒体沟通，利用广播、电视、报刊、网络等大力宣传、正面发声，营造良好舆论氛围，引导群众理性购房。健全房地产长效管理机制房地产长效机制重在“管理”，实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。

（二）解决房企难题，均衡城市发展。一是解决好房企和中介难题。相关部门要经常深入房地产项目现场、中介结构，去了解房企和中介存在的实际困难，协调解决企业的难



题，支持房企和中介的健康发展；二是推进新老城区的均衡协调发展。加强城市公共服务的设施建设，尤其是新城区的配套设施建设，大力推动交通路网规划，引进建设优质学校、医院、商超等，完善城市功能，建设宜居新区，将城市人口由老城区逐渐向新城区疏导，带动新城区协同发展。

（三）扶持品牌房企，加强合作共赢。当前形势下，房地产开发企业面临重新洗牌，一批没有实力的小企业将会被淘汰出局。一是政府要重点支持一些诚信守法好、经济实力强、技术水平高、市场认可度高、经营效益好的房地产企业。二是加强本地房企加强与外来房企的深度合作。“外来的和尚会念经”，外来的开发商，尤其知名房企往往具有敏锐的市场嗅觉、完善的管理制度、良好的经营手段等，值得我区房企学习和借鉴。如淄博金晟云龙置业与中梁控股集团签署战略合作协议，进行联合开发，未来更多的张店本土开发商将开启与外来开发商的合作之路。

（四）加强中介监管，促进行业发展。一是加强行业监管。强化行业信用管理和自律管理，由政府主管部门牵头建立多部门联动机制，促进行业自查自纠；二是强化学习培训。定期对中介从业人员进行职业道德和行为规范培训，加强思想品德和职业道德的培养，提高中介从业人员素质；三是加大执法力度。对查实的违规中介行为，及时曝光，并且予以行政处罚，增强消费者的市场辨别能力，维护他们的合法权益，促进我区房产中介市场依法健康运行。