

安政通报

第四十四期

安康市人民政府办公室

2015年6月29日

邹顺生同志 在全市“促两业、稳增长”工作会议上的讲话 (2015年6月29日)

6月26日，市政府召开全市“扩投资、稳增长”会议，对全市以项目建设为主线的经济工作进行了全面部署。我们今天的会议是一个落实会，主要任务就是把这次大会的各项要求落实到“两业”发展上，落实到具体项目上，落实到各项工作中。此前，中、省对优服务、稳增长和促进房地产市场平稳健康发展也作出了一系列部署。刚才，昌林、良成二位同志分别通报了全市建筑业和房地产市场发展情况，市国土局、汉阴县政府以及宏远、秦翰两家企业分别作了交流发言，讲得都很好，对我们做好下一步工作很有启发。下面，我再讲几点意见。

一、我市建筑业和房地产市场面临的形势和挑战

建筑业和房地产业是我市的基础产业。长期以来，“两业”实现快速增长，对促进全市经济社会发展作出了重要贡献。近年来，随着经济社会发展步入“增速换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期”的三期叠加的新形势，以及整个经济发展处于动力转换、新旧衔接的关键时期，加之国际国内许多不确定因素，致使一些行业增速出现回落，经济下行压力日益显现。即使在这种宏观背景下，我市建筑业和房地产业依然保持稳中有增的态势，为全市稳增长促发展发挥着作用。

第一，“两业”规模日益壮大。2014年，全市纳入统计的总承包和专业承包建筑业企业共计88家，较上年增加10家，增长12.8%。其中，有工作量的企业87家，增长16%。从资质等级看，一级企业7家，二级企业36家，三级及以下企业43家，分别占企业总户数比重为8%、43.2%、48.9%，与2013年相比，一、二级施工总承包企业占比分别提高0.3和7.3个百分点，三级及以下企业则降低7.5个百分点。今年4至5月份，全市又新申报资质建筑企业10家，这10家企业国家统计局已正式反馈通过审批。截止2014年底，全市有房地产开发企业165家，其中三级以上资质企业40家。全市“两业”规模日益壮大。

第二，“两业”已成为全市经济社会发展的支柱产业。2014年，全市88家总承包和专业承包企业完成建筑业总产值89亿元，比上年增加19.1亿元，增长27.4%，占全市生产总值的比重达13%左右。高资质骨干企业优势明显，保持较快增长，从产值情况看，超1亿元的企业有24家，较上年同期增加5家，完成总产值59.6亿元，产值过2亿元的企业就达10家。2014年全市房地产开发固

定资产投资 53.48 亿元，占全市固定资产投资的 8.8%。按照国家对支柱产业的定义，在 GDP 中占比超过 5%的产业可明确为支柱产业，而我市建筑业、房地产业无疑已经成为全市支柱产业，并正处在加快发展的重要阶段。

第三，“两业”综合带动能力不断增强。建筑业和房地产业发展，不仅本身是二产、三产的重要组成部分，而且产业关联度高、配套需求大、影响范围广，直接带动了工业、服务业等多个相关产业发展，提供了大量就业岗位，促进了大量城乡基础设施建设，参与了大量社会福利、救济事业，对于保障群众安居乐业、提高群众生活水平和幸福指数，都具有极大的推动作用。2014 年全市总承包和专业承包建筑业企业年末从业人数达到 40383 人，增长 22.7%。去年仅房地产业就为我市提供就业岗位 6 万多个。全市“两业”从业人数逐步增加。

虽然“两业”贡献大、作用明显，但在宏观经济疲软和各行各业增长普遍乏力的大背景下，建筑业和房地产业也受到直接的刺激和影响，主要面临三个方面的压力和问题：**一是宏观市场变化给建筑业带来了直接挑战。**过去建筑业始终保持高速增长态势，而在新形势下要求实现常态化发展，并着力解决低水平重复建设、产能过剩等问题，在宏观政策的调整和发展形势的适应当中必然带来建筑业发展的换档减速。**二是建筑业自身存在的诸多问题成为发展制约。**企业规模普遍偏小，专业化分工程度不高，目前我市特级资质建筑企业数量仍然为零，一级资质企业也仅有 7 家；企业种类单一，全市房屋建筑类企业占绝对比重，市政公用、公路交通及水利施工类企业所占比重很低，导致许多房屋建筑企

业没活干，而许多市政公用、公路交通及水利施工工程又没人干；建筑企业综合效益差，截止 2014 年，全市 88 家资质建筑业企业中，产值在 1000 万以下的企业仍有 12 家，另有 1 家企业全年无产值。目前全市仍有 13 家企业亏损，比上年增加 4 家，亏损面为 14.8%；本地企业在市内、市外的市场占有率都较低，2014 年外省入驻我市参与生产经营的建筑企业多达 55 家（特级 11 家，一级 22 家），累计完成建筑业总产值 138.12 亿元，而本地建筑业 2014 年全年完成总产值为 89 亿元，总量仅是外省企业的 64.4%；企业人才队伍不足、施工技术落后、市场不规范、无序竞争等问题，都成为建筑业发展的重要制约因素。三是房地产市场变化给建筑产业发展带来了直接影响。房地产与建筑产业息息相关，当前房地产市场出现了一些新情况。房地产投资增幅减小，库存容量持续上升；普通商品房土地交易比例减小，土地闲置率上升；普通商品房成交量下降，市场观望情绪大幅上升；商品房均价持续下降，开发销售成本持续上升。主要表现在供求失衡，房源库存量大，金融政策收紧，部分开发企业资金吃紧，房价虚高，与经济发展水平不相匹配，住房供应结构由单一商品房转向“高端商品房、中端限价房、低端保障房”并存的阶段，以及群众出现“持币观望”的住房消费心理等。

我市建筑行业 and 房地产市场面临的这些问题，归根结底在于我们没有适应市场经济体制的一些基本要求，行业自身对市场化改革还不适应。实践证明，经济发展总是波浪式进行，行业发展也有起有伏，面对困难和压力，要正确认识，站稳挺住，苦练内功，强筋骨，调结构，努力化困难为动力，化困境为机遇。

二、抢抓机遇，转型升级，进一步做大做强建筑业

当前，建筑业发展仍然拥有良好的机遇和条件，还将面临很长一段时间的黄金发展机遇期。从全国情况看，国家加快推进以人为本的新型城镇化，并已成为我国扩大内需的发动机和推动经济增长的新引擎。从全省、全市的城镇化工作重点看，都是主抓保障房建设、棚户区改造、扶贫搬迁这三件大事，未来 5 年我市还将建设 7200 套保障房、12 万套棚户区改造和 11 万户避灾扶贫搬迁，新型城镇化的加快推进，必然会带来大量的道路交通、医疗卫生、文化教育、环境治理等公共服务设施项目和投资，这些都将给建筑业发展提供广阔的市场空间。拥有机遇并不意味着能够把握机遇，希望大家以更强的机遇意识、更强的市场嗅觉、更强的能力素质，努力在发展的大格局中赢得主动。

（一）壮大规模。目前建筑市场对企业的要求都很高，没有较高资质、专业水平和一定规模的经济实力是承揽不到工程项目的。我市建筑企业规模普遍小、实力弱，因此要在规模上下大力气。要通过市场化手段鼓励企业联合、兼并、重组，加快形成一批市场竞争力强、管理先进、技术含量高、资产规模大和融资能力强的大型建筑、房产企业集团，实现优势互补，提升资质，做大做强、做强实力。要充分发挥产业协会作用，为加强沟通交流、引导企业联合整合提供平台，鼓励一级资质企业发挥龙头作用，带动中小企业加快发展。要创造条件积极实施多元化经营策略。建筑企业和房地产企业要向两头延伸，形成勘察设计、施工、监理等多元化经营为一体的态势，积极发展建材业、服务业等，实现一业为主、多业并举。

（二）调整结构。要围绕“抓大、育专、扶劳”加大产业结构调整。“抓大”就是要培育发展一批高资质、多专业，具有设计、采购、施工综合功能的工程总承包企业，把总承包企业做强，特别是要提升在公路、水利、市政、矿山、电力、通讯等专业工程的施工能力。“育专”就是要鼓励和引导中小型建筑企业向专业化、技术型方向发展，形成有特色专业公司。“扶劳”就是要扶持建筑劳务公司，关心农民工疾苦，提高农民工素质，增加农民工收入，培育和壮大建筑劳务经济。

（三）市场攻坚。建筑企业要善于分析市场信息，加强市场研究，及时调整战略，研究制定出新的市场开拓战略，努力寻找新的亮点和增长点。首先要全力进军境外市场。随着建筑市场壁垒的消除、门槛的降低，我市建筑业要乘势向周边地区延伸。其次要全力抢占新兴市场。顺应国家“一带一路”重大战略部署，抢抓机遇，选准市场切入点，努力形成新的发展亮点。同时还要全力开拓一般市场。在主攻重点市场、品牌市场、规模市场的同时，要进一步放大人才、技术、装备、品牌等优势，向一般市场挺进，努力把目前的一般市场培育成未来的新兴市场。当前，尤其要抓住棚户区改造、避灾扶贫搬迁、区域交通枢纽、扶贫开发重大基础设施项目建设等有利时机，较好地开拓和把握市场。

（四）推动创新。创新是建筑企业可持续发展的生命线。在当前经济形势下，传统企业普遍生产困难，利润下降或亏损，但互联网等新兴行业却没有“寒冬”的感觉，特别是一些高技术、高端制造企业如无线通讯设备、机器人等生产经营逆势上扬。由此足见，只有不断创新才能稳立市场潮头，建筑企业更是如此。

首先要完善决策、经营、用人、分配、监督等机制，更加重视专业技术人才的培养和专业队伍建设，更加重视企业的标准化建设和规范化管理，逐步建立现代企业制度。其次要打造品牌。深入开展“创名牌、创优质”活动，鼓励企业创优质工程、标准化工地、创精品楼房、创优质服务小区。特别是在鲁班奖申创工作上，主管部门要组织专门力量加强指导。要打造诚信品牌，做到诚实守信、依法经营、公平竞争。要重视科技创新、技术创新、组织施工模式创新和经营管理创新，特别是工程项目管理创新，加快开发科技含量高、绿色环保、适应低碳生活的楼盘和建筑，以求获得更好的社会效益与经济效益；推进建筑工业化，更新设施装备，逐步形成现场施工以机械化为主、手持机具为辅的技术装备体系。

这里我需要强调的是，面对全国统一开放的建筑市场大格局，外地企业进入本地市场是客观现实，挡不住也不应当挡，关键是要想办法，变被动为主动，把“女婿变成儿”，让安康的固定资产投资更多的就地转化为城乡居民收入、GDP、税收。要继续“请进来”，抓紧组建陕建安康分公司，考虑与安康建工集团两块牌子、一套人马的运作方式。要鼓励本土企业“走出去”，参与全球全国开放市场的竞争，在竞争中拓展空间，谋求发展。

走出去，请进来，我想再加一条“下基层”。仅以避灾扶贫搬迁工程为例，全市 2016 年计划实施 3 万户搬迁，按每户 100 平方米、每平方米 1400 元计算，户均建安成本 14 万元，加上大、小基础配套户均 20 万元，共计 60 亿元的投资，其中政府直接补助及各类配套户均 10 万元共计 30 万元。而且，随着近 5 年的实施，

这项工程的规模化、规范化正在不断提高，资质企业进军这个领域可以实现群众、企业、政府共赢的目标。目前，2016 年计划已下达各县区，各县区正在做前期准备，请规划、搬迁部门做好论证，如果可行可以通过项目推介洽谈等方式促成我市资质建筑企业与县区在搬迁安置社区建设方面的合作。

三、提振信心，保持定力，促进房地产市场平稳健康发展

目前，我市房地产市场正处于转型期，即从高速增长转为中速增长、从卖方市场转为买方市场、从行政手段转为市场手段、从银行融资转为社会融资、从“普涨时代”转为“分化时代”（是短期看淡，长期看好、老城看淡，新区看好、住宅看淡，商业看好、普通看淡，品质看好、内需看淡，外需看好、价位看淡，区位看好）。综合来看，我市当前房地产市场基本面是健康的，存在问题客观的，政策调整是利好的，通过努力稳定市场是可行的。当前最重要的是要提振信心，借用温家宝同志的一句话，“信心比黄金都重要”，大家一定要提振信心，积极应对，挺过“山重水复疑无路”的困境，自然就会得到“柳暗花明又一村”的惊喜。如何促进房地产平稳健康发展，具体策略可以总结为：“稳市场、防风险，抓销售、盘存量，调结构、促生机”。

（一）稳市场、防风险。一是**稳定预期促销售**。各级各部门要认清“三期叠加”的客观事实，加强市场监控和风险防范，稳定投资规模和市场秩序，防止恶性竞争和打价格战，防止楼盘烂尾乃至崩盘局面出现，形成稳定、乐观的市场预期，力促销售平稳提升。二是**稳定库存降总量**。去库存化是当前房地产市场的主要任务，要抓住供需环境宽松的良机，通过调整住房市场机制，

打通保障房和商品房的转换渠道，吸收住房价格泡沫，消化新增住房库存。**三是稳定政策防下滑。**要加大对开发企业的政策扶持力度，减轻住房交易税收负担，落实营业税减免政策，取消城市房地产税和中省明令取消的行政事业性收费，减少房地产开发与经营成本，进一步刺激住房消费，防止房地产市场继续下滑。**四是稳定扶持促发展。**严格限制变相房地产开发活动，严格私人建房审批，杜绝私人非自住型建房、无资质开发、“小产权”、“乡产权”等违规房地产开发活动。

（二）抓销售、盘存量。一是要用活用足支持政策。放宽公积金贷款条件，支持个人购买自住住房的贷款需求，适度鼓励改善性需求。**二是加快消化存量保障房。**在对保障对象做到应保尽保的前提下，政府原则上不再审批新的限价商品房和经适房项目，避免库存容量进一步加大；同时要抓紧研究出台棚户区改造货币化安置政策和“四房（商品房、保障房、棚改房、陕南移民搬迁安置房）打通”政策，对计划实施的移民搬迁和棚户区改造等项目，可以考虑一部分从保障房和商品房库存房源中调剂解决使之统筹联动，消化存量。

（三）调结构、促升级。一是调整商品房品质结构。根据新的城市规划及建设山水园林城市和旅游城市的功能定位，突出抓好节能住宅、智能住宅和景观住宅建设，在户型设计、住宅面积、使用功能上更加贴近安康人民群众的生活需求。引导企业大胆试水旅游、文化、养老等地产项目，促进互联网与房地产业融合等措施，在房地产市场中增强竞争优势。**二是调整保障房供应结构。**打通“四房”转换渠道。建立保障性住房、棚户区改造、陕南移

民搬迁和商品房四房转换机制，结合住房保障货币化分配工作，应许收购保障房、商品房空置房源项目作为棚户区改造安置房源，允许陕南移民搬迁与保障房对接，通过形成联动机制，减少资源浪费。调整企业配建公租房政策，可以考虑企业代建公租房比例作适当下调。**三是调整房企内部发展结构。**引导有资信实力和品牌优势的房地产企业，通过兼并、收购、重组等方式形成竞争力强的大型企业和企业集团，实行优胜劣汰；鼓励企业“走出去”，开展跨区域、多元化经营，开拓房地产市场份额。

四、灵活政策，强化服务，为“两业”发展创造良好环境

推动建筑业和房地产业发展，既要充分发挥市场的决定性作用，也要充分发挥好政府和社会的作用。全市各级各部门都要进一步增强服务意识，正确处理市场与政府、放开与管理的关系，采取切实有效措施，推动建筑业和房地产业健康有序发展。

（一）完善政策，加大支持。为推进我市建筑业转型升级，加快建筑业发展步伐，市政府出台了建筑业转型升级加快发展的实施意见，《意见》明确了一系列支持建筑企业发展的政策措施，包括龙头骨干企业的培育、科技创新、人才培养引进以及市场发展等方面，都有明确的优惠政策，请市发改、人社、财政、规划、住建等相关部门围绕实施意见配套制定具体的支持政策。特别是人社部门要在建筑企业技术工种培训、职称评定方面给予大力支持。为促进房地产市场平稳健康发展，市政府又草拟了关于支持房地产市场平稳健康发展的具体政策文件，并以讨论稿的形式印发给了大家，请大家认真讨论修改，力争使文件更有含金量、能发挥更大作用。

（二）简政放权，松绑减负。各有关部门要处处为企业着想，简政放权，淡化企业资质管理，一律取消法律法规没有要求的不合理的规定，对非国有投资项目从政府监管招标交由企业自主招标。要规范招标行为，加强招标资格预审环节的管理。各级行业行政主管部门必须按照国家明文规定明确投标保证金、履约保证金、质量保证（保修）金的比例，任何单位都不得擅自设立除此之外的其他保证金，更不得随意提高比例。同时要加强对工程款结算的管理，及时解决好工程拖欠问题。

（三）加强领导，优化服务。要从领导机构、规划编制、项目推动等方面，不断加大建筑业和房地产业发展的支持力度和推进力度。要经常深入基层、深入企业，主动上门服务，主动排忧解难，切实为企业解决实际问题。各级房管、发改、财政、国土、统计、税务、金融等部门要运用房地产交易日报制度，加强对房地产市场运行情况及发展趋势的分析研究，及时发布市场供求信息，定期公布土地供应、住房供应和房价变动等情况，实施动态分析，建立一企一策的机制，完善房地产市场风险预警机制，及时制定风险应对预案，及早有效化解市场风险。

（四）加大宣传，树好形象。各行业主管部门和新闻媒体要加强对建筑业、房地产企业发展典型和企业形象的宣传，让社会进一步认可建筑业和房地产企业为经济社会发展所做的努力和贡献，不断提升建筑业、房地产企业在社会发展中的地位和影响。

同志们，随着中央和各级政府扩投资、稳增长一系列政策措施的出台，必将进一步释放出有利于“两业”发展的正能量，随着投资的扩张、项目的推进我们又会赢来新的发展机会。现在的

关键在于提振信心，把握大势，善抓机遇，变不利为有利，变被动为主动。企业创造财富，政府创造环境。面对当前的宏观形势，政府更应优化服务，施以援手。企业的难在哪里，需要我们帮什么，我们帮助的措施有哪些，需要有具体行动。为此，我提议以今天的会议为契机，围绕“促两业、稳增长”，落实各项改革与服务政策，开展“简政放权、简化程序、减轻负担、提高效率、优质服务”的集中活动，各有关部门都要围绕这个主题出几项管用的实招，并请规划、住建、国土部门混编组建服务队对口帮扶重点企业和困难大的企业。通过企业自身努力，政府服务帮助，内因外因相互作用，政府企业联手闯关，切实把建筑业和房地产业扶优做强，力争为促进全市经济稳定增长发挥更加重要的作用。

主送：各县、区人民政府，市政府各工作部门、各直属机构。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，安康军分区。

市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省驻安各单位。
