



住房与房地产业

综 述

【概况】2021年，广西坚持稳中求进工作总基调，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，稳妥实施房地产长效机制，全区商品房价格平稳，库存量保持在合理区间；创建87个“美好家园”小区，推进物业管理与社区基层治理共建共治共享。广西新增房地产开发一级资质企业7家，截至2021底，广西共有房地产开发一级资质企业27家（含外省入桂执业分支机构）。

房地产开发投资

【房地产开发】2021年，广西房地产开发投资3733.93亿元，同比下降2.90%，增速低于2020年3.70个百分点；全区房地产业实现税收421.23亿元，同比下降9.40%，占全区税收收入的16.40%。防城港、来宾、崇左、北海、桂林、钦州、柳州、南宁8个设区市的房地产开发投资同比下降，其余6个设区市的房地产开发投资同比增长态势。其中，房地产开发投资增速最低的是防城港市（同比下降23.50%），增速最高的是百色市（同比增长23.60%）。

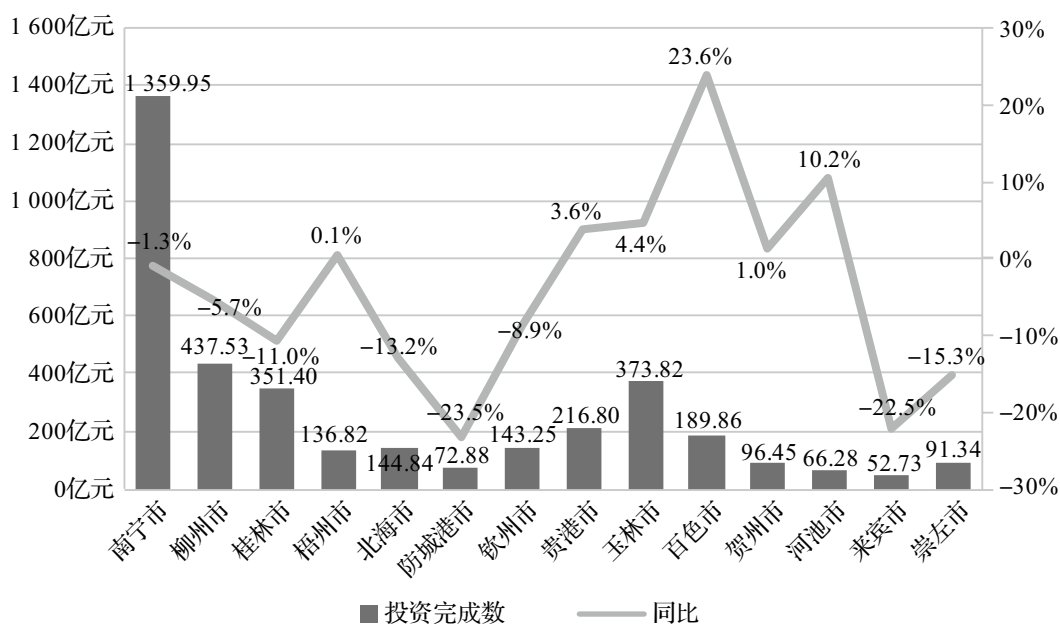


图1 2021年广西14个设区市房地产开发投资完成情况（单位：亿元、%）

表1 2021年广西一级房地产开发企业名单

序号	企业名称
1	广西中房置业有限责任公司
2	广西荣和企业集团有限责任公司
3	广西嘉和集团置业有限公司
4	南宁市龙光房地产开发有限公司
5	广西旺达房地产开发投资有限公司
6	广西万丰房地产开发有限公司
7	广西贵源房地产开发有限公司
8	柳州市房地产开发有限责任公司
9	广西裕达集团有限公司
10	桂林彰泰实业集团有限公司
11	广西长融置业有限公司
12	南宁长江房地产集团有限公司
13	广西泰禾实业开发集团有限公司
14	广西人和投资有限公司
15	广西贵港市小龙房地产开发有限公司
16	南宁市宾阳城建集团有限公司
17	广西鎡建房地产开发有限责任公司
18	桂林市临桂世纪家园房地产开发有限公司

续表

序号	企业名称
19	广西金源置业集团有限公司
20	桂林顺祥投资集团有限公司
21	玉林银丰中药港投资发展有限公司
22	广西怡华房地产开发有限责任公司
23	广西兴进实业集团有限责任公司
24	广西金耀房地产开发有限公司
25	南宁轨道地产集团有限责任公司
26	广西梧州中恒房地产开发有限公司
27	广西大都投资有限公司

【商品房销售】2021年，广西商品房销售面积为6 178.26万平方米，同比下降8.20%；其中，商品住房销售面积为5 281.50万平方米，同比下降12.10%。全区有4个设区市商品房销售面积同比增长，有10个设区市同比下降。商品房销售均价为5 944元/平方米，同比下降5.90%；商品住房销售均价为5 992元/平方米，同比下降5.40%。其中，河池市商品住房销售均价增幅超过5%；梧州、北海、贵港3个设区市降幅超过5%。

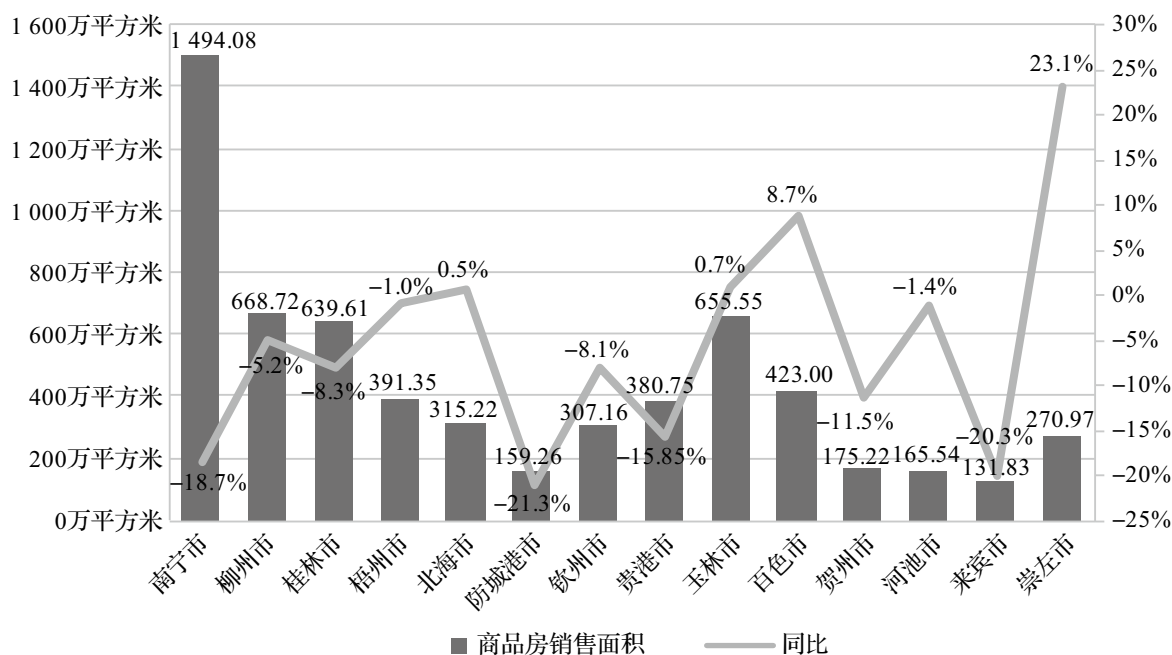


图2 2021年广西14个设区市商品房销售面积情况（单位：万平方米、%）

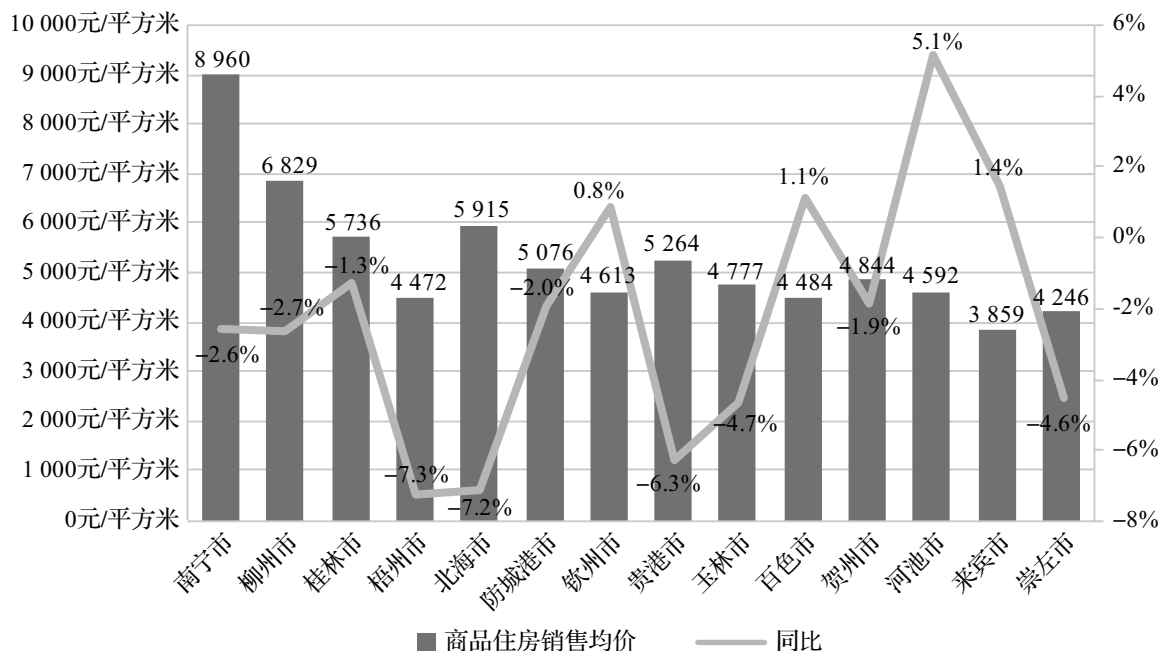


图3 2021年广西14个设区市商品房均价情况(单位:元/平方米、%)

【房地产市场调控及监管】 2021年,广西认真贯彻落实中央关于房地产市场调控的决策部署,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,稳妥实施房地产长效机制,推进落实城市主体责任,因城施策促进房地产市场平稳健康发展。

落实城市主体责任 成立自治区保障性租赁住房及房地产市场调控工作领导小组,完善自治区房地产市场调控协调机制,强化省级政府监督指导责任。通过定期开展房地产市场监测分析、预警提示和督促指导,压实城市主体责任,着力协调解决房地产开发企业生产经营中遇到的困难和问题,因地制宜、多措并举促进房地产市场平稳健康发展。

规范住房租赁市场 广西住房和城乡建设厅等6部门加强轻资产租赁企业监管,引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源。广西住房和城乡建设厅、财政厅、广西税务局印发《关于明确住房租赁有关税收政策的通知》,明确对住房租赁企业、企事业单位出租住房的增值税、房产税的降税政策,支持住房租赁市场发展。积极推动南宁市开展住房租赁试点工作,2021年南宁市共筹集房源5.84万套(间),其中新建、改建类等房源2.42万套(间),盘活类租赁房

源3.42万套(间);培育专业化、规模化住房租赁企业5家。

规范房地产市场秩序 落实住房城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的工作部署,通过组建工作专班,建立联合整治机制,开展“双随机、一公开”调研检查等方式,推动各地重点对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域开展整治工作。自2021年7月开展整治工作以来,全区房地产领域对违法违规企业及行为实施责令整改、警示约谈、行政处罚、移交公安司法部门查处等,有力保障购房者的合法权益。多家媒体以《广西:标本兼治破解难点痛点》为题,对广西整治规范房地产市场秩序工作成效进行报道。

防范化解房地产市场风险 处置个别头部房地产项目逾期交付风险。紧盯“保交楼、保民生、保稳定”目标,按照法治化、市场化原则,全力推动个别头部房地产项目复工复产,确保按期交付。实施房地产贷款集中度管理,会同有关部门加强政策协调联动,推动房地产贷款合理增长,广西房地产贷款增速连续21个月向合理水平回归,近八成金融机构按季度完成集中度压降目标,有力支持实体经济高质量发展。开展经

营贷违规流入房地产领域专项排查，广西银保监局、人民银行南宁中心支行、广西住房和城乡建设厅部署房地产领域专项排查工作，督促银行业金融机构提高房地产业务工作水平。

物业管理

【签订物业服务承诺书】 2021年，广西组织指导1639家物业服务企业签订“合法经营、规范收费”物业服务承诺书，5275个住宅项目公示物业服务收费信息，发放物业服务收费有关政策法规宣传册39975份。形成价格主管部门监督、物业公司自查自纠、群众监督“三位一体”的物业收费监督体系。

【物业管理政策研究与制定】《广西壮族自治区物业管理条例》(以下简称《条例》)自2021年1月1日起施行。《条例》的颁布实施，标志着广西物业管理工作进入现代化、规范化、法治化的新阶段。组织、指导在全区14个设区市开展物业管理政策宣贯、培训活动63场次。加快出台《条例》相关配套文件。2021年11月，印发《广西壮族自治区住宅物业临时管理规约》(示范文本)，并联合广西壮族自治区市场监督管理局印发《广西壮族自治区前期物业服务合同》(示范文本)等2个《条例》配套管理文件。

【红色物业党群服务中心成立】 2021年，梧州市委组织部及梧州市住房和城乡建设局联合建立的广西第一个梧州市红色物业党群服务中心正式挂牌成立。

【优秀住宅小区评选】 2021年，广西分别授予87个项目“2021年度广西‘美好家园’小区”称号和106人“2021年度广西‘最美物业人’”称号。协助住房城乡建设部房产司完成“加强物业管理，共建美好家园”典型案例项目名单的确认及典型案例项目的亮点情况采集，广西倚林佳园、五环星光、滨江园等3个小区被列入“加强物业管理 共建美好家园”典型案例名单。

【住宅专项维修资金管理】 2021年，广西各市共归集

住宅专项维修资金约220.44亿元，使用6.26亿元，增值23.02亿元，余额237.20亿元。广西14个城市建立健全住宅专项维修资金管理制度，均出台住宅专项维修资金管理相关法规政策，开展独立建账核算，开立住宅专项维修资金专户银行，建立规范住宅专项维修资金使用流程。

【物业技能竞赛】 2021年，广西组织参加2020年全国行业职业技能竞赛“保利物业杯”全国物业管理行业职业技能竞赛，即第三届全国物业管理职业技能竞赛。本次竞赛中，广西2名选手分别获得全国物业技能竞赛物业管理员比赛第2名、全国物业技能竞赛电工比赛第11名。

【白蚁防治】 白蚁防治工程 2021年，广西14个设区市共承接新建房屋白蚁预防工程1379个，建筑总面积为5607.05万平方米；承接新建房屋白蚁灭治工程2722个，施工3605次；完成回访复查项目6595个。

白蚁防治工技能总决赛 2021年，广西协助举办中国技能大赛“功成杯”2020年全国白蚁防治工职业技能竞赛总决赛。广西房地产业协会白蚁防治专委会获优秀组织奖，南宁市被全国白蚁防治中心授予“优秀协作单位”荣誉称号。广西有4名技术能手在本次赛事中分别获“全国住房和城乡建设行业技术能手”“白蚁防治工优胜奖”称号。

城市白蚁智能监测控制技术试点应用推广 2021年，广西继续推进智能监测技术与白蚁防治业务相结合，有序开展白蚁智能监测装置安装维护工作。南宁市对星湖小区等区域进行装置安装、维护以及开展白蚁综合治理，梧州、钦州、百色等市有序开展白蚁智能监测装置试点工作，防城港市、贵港市被广西房地产业协会白蚁防治专委会列为自治区白蚁智能化信息化建设和白蚁智能监测控制技术试点城市，在两市全辖范围内试点推广工作。

文博建筑白蚁防治 2021年，广西各白蚁防治单位对邓颖超纪念馆、韦拔群纪念馆、雷经天故居、南宁共青团地委旧址等南宁市红色基地进行白蚁危害情况实地勘察并开展防治工作，对扬美古镇、同新村木村



坡、同江村三江坡等10个传统村落及新会书院、孔庙等5个文物保护单位进行白蚁检查和综合治理，全力保障文物保护单位安全。

(广西住房和城乡建设厅房地产市场监管处)

住房保障

【住房保障】 2021年，广西计划新开工公租房5570套，截至12月25日，已开工5845套；保障性租赁住房开工任务为1.32万套，截至12月25日，已开工1.35万套；棚户区改造新开工任务为3.18万套，截至12月25日，已开工4.40万套；全区城镇住房保障家庭住房租赁补贴发放任务为2.28万户，截至12月25日，已发放3万户。以上工作均全面完成国家和自治区下达的各项任务指标。

【公租房保障】 小户型公租房 2021年，广西坚持发展小户型、低租金公租房，让更多困难群众获得兜底保障。以南宁市为例，40平方米以内的小户型公租房占全市公租房供应总量的82%，住房功能配套齐全，租户可直接拎包入住。2021年9月17日，国务院总理李克强到南宁市仙葫苑公租房小区考察，对全区发展小户型公租房的做法予以赞许，并做专题批示。

公租房建设 2021年，广西公租房开工5845套，开工量位居全国第四位；公租房基本建成5696套，基本建成交付量位居全国第六位。全区累计开工建设公租房49.06万套，帮助153万困难群众圆了“安居梦”。

保障住房困难群体 2021年，广西低保、低收入住房困难家庭实现依申请应保尽保。共计有48.13万户住房困难家庭入住公租房，其中：城镇中低收入家庭34.35万户，占比71.37%；新就业无房职工、稳定就业外来务工人员等新市民13.78万户，占比28.63%。全区基本实现城镇低保低收入住房困难家庭应保尽保、中等偏下收入住房困难家庭在合理轮候期内（一般不超过3年）得到保障。在做好城镇低保低收入家庭、中等偏下收入住房困难家庭住房保障的同时，全区统筹将新就业无房职工、外来务工人员和大中专毕业生等群体纳入公租房保障范围。通过定向分配和单

位集体申请等方式，对重点领域、重点发展产业中的住房困难群体进行精准保障。

公租房运营管理服务 2021年，广西在全区各地已建成入住的200户规模以上的保障性住房小区开展“阳光社区·美丽家园”创建活动。以健全配套设施、完善公共服务、改善人居环境和强化社会保障为重点，实现政府公共服务向小区全覆盖，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力，增强人民群众获得感、幸福感和安全感。其中，将建设公租房小区信息化管理平台，提高公租房运营管理服务水平作为重要的创建内容之一，支持全区248个公租房小区、4.90万套公租房建设“人、证、房”三位一体的公租房智慧云监管平台，推动实现公租房小区门禁管控、违约取证、到期退出、违规清退智能化管理。

公租房App 2021年，广西推进“我为群众办实事”公租房App试点应用工作，桂林市被列为全国10个公租房App试点城市之一。2021年7月，桂林市正式上线公租房App，全年累计注册用户6000多户，访问量5.14万次，累计发布房源信息2.49万套，申请公租房受理审核时间由原来的28个工作日压缩至10个工作日。除桂林市以外，全区其他13个设区城市均已完成公租房App上线测试工作。

【保障性租赁住房建设】 增加保障性租赁住房供给

2021年，按照党中央和国务院部署，为解决新市民、青年人住房困难问题，广西加快发展保障性租赁住房工作，开展摸底调查、加快建立工作机制、完善支持政策、切实增加保障性租赁住房供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

建立工作协同长效机制 成立保障性租赁住房工作领导小组，由自治区人民政府分管领导任组长，广西住房和城乡建设厅、自治区发展改革委、自治区财政厅等20个单位为成员单位，统筹协调推进全区保障性租赁住房工作。督促指导各市落实税收优惠、民用水电气等保障性租赁住房支持政策，建立与金融机构对接工作机制，切实做好发展保障性租赁住房各项工作。按照自治区模式，各市县均建立相应的组织机构和协调机制，确保各项工作落实到位。

制定“十四五”发展目标 加快发展保障性租赁住房是“十四五”时期住房建设的重点任务，是落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位、缓解住房租赁市场结构性供给不足的重要举措。全区按照供需匹配、职住平衡的原则，制定“十四五”时期保障性租赁住房22.35万套（间）的发展目标，其中2021年实施1.35万套，2022年计划实施6.10万套。在新市民和青年人较多的城市，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量应达到一定比例，具体比例由市、县人民政府确定。

出台优惠支持政策 2021年12月8日，自治区政府办公厅印发《关于进一步加强公租房和保障性租赁住房工作完善住房保障体系的实施意见》，明确公租房、保障性租赁住房和共有产权房的保障范围、准入门槛和供应规模，进一步完善公租房和保障性租赁住房在规划用地、税费、金融等方面的政策支持。

供需匹配调查摸底 10月，各市开展各地城镇户籍人口住房状况、新市民住房状况和保障性租赁住房存量土地、房屋等潜力资源情况调查，摸清各市基本情况，为下一步合理确定保障性租赁住房建设目标和年度建设计划提供数据参考奠定基础。

实施工作效果监测评价 根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》和《住房和城乡建设部办公厅等关于做好2021年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的通知》要求，省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，自治区加强组织领导和监督检查，对南宁市发展保障性租赁住房工作进行监测评价，将监测评价结果上报国家，并将评价结果纳入绩效考核。

【城镇棚户区改造】 整治老城区棚户区 2021年，广西坚持以改善人民居住条件为根本出发点和落脚点，指导各市按照量力而行、尽力而为的原则，稳步精准帮助群众“出棚进楼”，很多老城区内脏乱差棚户区得到有效整治。2021年，全区棚户区改造工作获国务院“真抓实干、成效明显”工作督查激励。

棚户区改造回迁安置 2021年，广西督促各市县以改善人民群众的居住条件为出发点，把安置住房建成

交付和分配入住作为群众最关心最直接最现实的利益问题，并将其纳入日常工作推进和考核事项。抓好棚户区改造安置住房竣工交付和分配入住，对重点项目实行重点督战，同步完善项目周边配套，加快群众回迁步伐。2021年，全区积极推进棚户区改造基本建成10.05万套，是2020年全区基本建成任务的2倍多，基本建成量居全国第八位，获得住房城乡建设部肯定。

棚户区改造项目监管 2021年，广西加强棚户区改造项目全过程跟踪，对施工进度慢的棚户区改造实行重点监管，细化项目、施工单位，逐市逐县逐项目对接排查，全面分析存在问题，责任落实到人。各市县结合实际情况合理安排工期，倒排计划，加快保障性住房建设进度，坚决遏制开工后工程烂尾和工期滞后的情况发生。

【资金管理机制】 2021年1月，广西印发《关于加强城镇保障性安居工程财政补助资金管理的通知》，要求各地财政和住房城乡建设部门采取有力措施，推动加快预算执行进度，严格资金管理，确保资金使用规范高效，重点对南宁、梧州、钦州、贵港、玉林、百色等市部分项目进展和资金使用情况实地核查，并及时向当地相关部门通报，提出整改工作要求。争取保障性住房补助资金20.37亿元，其中中央和自治区财政补助资金8.95亿元，中央预算内配套基础设施建设补助资金11.42亿元。组织银行等16家商业银行和5个证券公司搭建住房保障“金融超市”，引导银行和金融企业为保障性住房在建项目提供金融产品，持续推动项目落地。

（广西住房和城乡建设厅住房保障处）

住房改革

【住房改革管理】 2021年，广西开展危旧房改住房改造政策、住房改革信息系统业务等业务培训，共举办培训班3期，培训人员达940多人次。为全区781个单位20269户职工家庭提供市场运作方式建设住房备案查询，完成37个单位的市场运作方式建设住房项目共7335户住户的分户确认和审核工作。共接待来访106



批次、192人次；办理20件信访案件的答复、复查、复核工作，参加自治区信访局召开的信访案件协商会、听证会5次。

【危旧房改住房改造】 2021年，广西危旧房改住房改造新审批项目17个，计划拆除危旧住房2 856套、建筑面积共20.84万平方米，计划新建住房6 953套、建筑面积共123.10万平方米，计划总投资约46.11亿元。新开工建设住房项目29个、住房8 712套，基本建成住房项目26个、住房10 643套，完成投资38.42亿元，超额完成全年的目标任务。批复申请调整规模的危旧房改住房改造项目14个、延长开工时间的危旧房改住房改造项目23个，完成区直单位首个确认办证——广西税务局危旧房改住房改造项目152套住房确认办证工作。全区累计审批危旧房改住房改造项目684个，拟拆除旧房7.60万套，拆除总面积585万平方米，其中拆除住房面积516万平方米；计划新建住房21.97万套，新建总面积3 303万平方米，新建住房面积2 660万平方米，投资997亿元。累计开工项目545个，总面积2 659.77万平方米，住房14.90万套；累计建成项目426个，总面积1 717.55万平方米，住房10.58万套。

【大板结构住房监管】 2021年，广西指导推进大板一区、二区项目改造，一区进入主体工程施工，二区计划于2022年初开始动迁工作。印发《自治区住房城乡建设厅关于加强大板结构住房安全监管工作的通知》，督促各级房改部门扎实做好大板结构等危旧房改住房安全防范排查、整治和改造各项工作。

【人才住房】 2021年，广西开展人才住房政策调研，印发《自治区住房城乡建设厅 自治区商务厅关于做好中国（广西）自由贸易试验区人才住房工作的指导意见》，服务中国（广西）自由贸易试验区急需紧缺人才引进工作，多渠道解决引进人才居住需求。

【房改信息化建设】 2021年，广西加强全区住房改革管理信息系统建设、管理和维护工作，不断充实系统数据库，完善系统功能，实现系统流程正常运转。与

区直住房保障中心、南宁市不动产中心对接系统数据共享接口，有效整合资源，提高办事效率。

（李 洁）

住房公积金管理

【住房公积金归集】 2021年，广西住房公积金新开户职工44.37万人，同比增长16.58%；新增缴存597.71亿元，同比增长13.04%。截至2021年底，全区住房公积金缴存职工411.18万人，同比增长6.88%；累计缴存4 529.46亿元，缴存余额1 545.75亿元，同比分别增长15.20%和13.87%。

【住房公积金使用】 2021年，广西住房公积金共提取409.38亿元，同比增长2.27%。提取率（本期提取额占本期缴存额的比率）为68.49%，同比减少7.21个百分点。全区发放个人住房贷款6.79万笔、252.79亿元，同比分别下降7.61%和8.19%；回收个人住房贷款113.36亿元，同比增长6.54%。截至2021年底，全区住房公积金累计提取2 983.70亿元，同比增长15.90%；累计提取率68.49%，同比减少7.21个百分点。累计发放个人住房贷款2 182.74亿元，同比增长13.10%；个人住房贷款余额1 379.73亿元，同比增长11.24%，占缴存余额的89.26%，同比减少2.11个百分点。个人住房贷款逾期0.61亿元，同比下降40.77%，逾期率为0.44%，同比下降0.40个百分点。

【住房公积金资金运作】 2021年，广西住房公积金业务收入48.45亿元，同比增长13.04%；业务支出24.90亿元，同比增长7.79%；实现增值收益24.03亿元，同比增长21.55%。

【住房公积金政策】 住房公积金制度 2021年，广西灵活就业人员自愿缴存住房公积金人数累计突破4.90万人，累计归集金额突破7.70亿元，共为4 932户灵活就业人员（家庭）发放贷款17.08亿元。1月，全区灵活就业人员参加住房公积金制度工作获得住房城乡建设部通报表扬。2月，住房城乡建设部办公厅建设工

作简报中刊登文章，以《广西六项改革创新举措助推灵活就业人员参加住房公积金制度》为题，对全区的做法和经验进行专刊报道。

住房公积金服务效能 2021年，广西着力推进住房公积金高频服务事项“跨省通办”，各地通过全程网办、代收代办、两地联办3种模式全力推进住房公积金“跨省通办”，提前一个月完成住房城乡建设部署的8项住房公积金“跨省通办”目标任务。截至年底，全区通过全程网办受理“跨省通办”业务588415笔，通过两地联办受理“跨省通办”业务165笔。通过优化借款人办理住房公积金贷款结清解押业务流程，打通住房公积金贷款结清解押业务“最后一公里”。通过完成贷款自主核算方式等，积极做好住房公积金贷款服务工作，提升贷款业务办理效率和服务水平，全区房地产市场平稳健康发展。

住房公积金提取加装电梯 2021年，广西积极支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房老旧小区改造加装电梯，截至年底，累计支持271人提取住房公积金963.97万元用于自住住房加装电梯。

【住房公积金监督管理】 2021年，广西发挥监督职能，规范缴存管理。以实际行动践行“我为群众办实事”实践活动，着力解决全区住房公积金欠缴问题。通过及时下沉调研，指导相应市建立工作联动推动机制等方式指导中心多种方式催缴。加大对“骗提骗贷”住房公积金行为的打击力度。通过下发通知，开展全区

范围专项行动，深化治理住房公积金“骗提骗贷”行为，全区住房公积金行业此类现象得到有效治理。加大逾期贷款清收力度，有效防范和化解住房公积金贷款风险。2021年，个人住房贷款逾期额0.61亿元，同比下降40.77%，逾期率为0.44%，同比下降0.40个百分点，降至5年来最低水平。切实降低风险隐患，提高线上监管效率。通过开展住房公积金电子化检查，全面梳理核查风险疑点，结合全国住房公积金监管服务平台，加快清理历史问题数据。积极开展审计监督检查，推动中心落实整改。积极开展审计监督检查，重点关注中心管理体制及有效运行情况、社会效益情况、资金管理及增值分配等情况。各中心对发现问题落实整改，确保各项规章制度执行到位，推动全行业务高质量发展。

【住房公积金平台建设】 2021年，广西根据住房城乡建设部安排，全国住房公积金小程序上线运行。小程序提供全国统一的住房公积金服务入口，缴存人可以通过小程序进行查询和异地转移接续功能，可以更方便、多渠道接入并享受统一的住房公积金服务。全年办理跨城市住房公积金转移接续1.45万笔，划转资金累计2.40亿元。持续跟进住房公积金监管服务和数据共享一体化平台建设。积极推进区内12329住房公积金热线与12345政府热线的对接工作。

（蒋成雄 徐朵朵）