

房地产市场走势怎么看

——当前中国经济问答之六

○ 新华社记者 齐中熙 王优玲

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”。在各方努力下,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。

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,签约室里常常坐满讨价还价的买卖方。一手房的到访量、二手房的带看量也有明显增长。这些现象的背后,是有更多居民已经在购房的进程中,至少有购房意愿或需求,表明市场活跃度出现

一定程度边际改善,这对于房地产市场止跌回稳是积极信号。

看市场预期——

信心重于黄金。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。

记者走访北上广深一线城市和武汉、苏州、杭州等二线城市发现,看房交易活跃度有所提升,新客户从看房到最终购买的决策速度在加快,老客户减少了犹豫,甚至出现购买紧迫感。不论是新房还是二手房市场,成交周期明显加快。

以上多维度指标显示,房地产市场正在出现一些回暖迹象。

房地产市场历来有“金九银十”的说法。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。”

（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。认识当前的房地产市场,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,这是经济学的基本原理之一。

过去20多年,我国房地产市场总体呈现上升态势,对保障和改善民生、支撑我国经济社会发展发挥了重要作用。同时,房地产市场快速扩张,也出现了一些资金过度向房地产集中,部分房企“高负债、高杠杆、高周转”等问题。

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,商品库库存较多的城市,政府可按需订购,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,成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3万亿元。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捷更便利,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,保障购房人合法权益的同时,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）

传统的房地产发展模式难以为继,未来的房地产将向何处发展?

去北京参观一次中国建筑工程

发展,也许你能从中获得一些启发。

打开房门,屋内的灯光、窗帘、音

乐会自动开启,欢迎主人回家;来到客厅,坐在沙发上按动按钮,对面的墙柜缓缓前移,一会儿就“变”出一个儿童“小游乐园”……这是记者近日在中国建筑科技展的“好房子样板间”看到的一幕场景。

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。通过科技赋能、创新引领,无论是新房子还是老房子,都要变成好房子。

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。

我国房地产市场已走过20多年高速扩张阶段,过去的发展模式已不适应高质量发展的新要求,构建房地产发展新模式是大势所趋。

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的应有之义。

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,全国已建设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。

协同联动,防止大起大落,才能实现房地产市场平稳、健康、高质量发展。

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。

（新华社北京12月8日电）

现代环境治理体系加快建设,重点区域生态质量持续提升,污染防治攻坚战取得显著成效……近年来,以习近平同志为核心的党中央以前所未有的力度抓生态文明建设,中华大地正展现出天蓝地绿水清的亮丽新景象。

当前和今后十年是全面推进美丽中国建设的关键时期。连月来,新华社记者兵分多路参加“高质量发展调研行”,深入陕西、江西、福建、云南等地采访,记录各地的绿色发展故事,感受美丽中国新画卷展现的勃勃生机。

守护生态美景,书写“绿色答卷”

远眺山峦叠翠,近看碧波荡漾……冬日时节,云南昆明滇池国家旅游度假区的草海湖滨生态湿地,湖水清澈,鱼儿畅游,游客在步道上悠闲散步。

正带领队员在水上打捞杂草的滇池“巾帼打捞队”队长李云南说,10多年前,滇池水质不好,水葫芦、青苔和塑料垃圾很多,每天能打捞两三吨。现在滇池沿岸修复了许多湿地,湖水变清了,垃圾也少了,主要以打捞枯死的杂草为主。

近年来,昆明市采取控源截污、精准防控、科学补水等措施,并持续修复湖滨生态,在滇池“绿色之肾”湖滨生态带的守护下,湖清岸绿的美好图景正一步步变成现实。

昆明市滇池管理局局长袁亨聚介绍,滇池沿岸目前已建成湖滨生态带6.29万亩,每年可吸收水体中总氮1324吨、总磷74吨。同时,湖滨生态带的植物已从2007年的232种增至目前的303种,鸟类从89种增至175种,滇池鱼类恢复至26种,生物多样性显著提升。

云南省委书记王宁表示,生态环境是云南的宝贵财富,也是全国的宝贵财富。云南将坚定不移移走生态优先、绿色发展之路,坚决守护好七彩云南的蓝天白云、绿水青山、良田沃土,建设好祖国西南的美丽家园。

滇池的生态之变,是党的十八大以来我国生态文明建设成效的一个生动缩影。

冬日秦岭,群峰逶迤。走进西安市鄠邑区白龙沟村,看着眼前的坡地从昔日的砖厂、别墅,到如今复耕成为农田、果园,村民李树林颇为感慨:“现在我们村的生态账算得明白着呢,一心护生态、搞绿色产业,日子很滋润。”

2018年,陕西省秦岭北麓西安境内开展违建别墅专项整治行动,白龙沟村的12栋违建别墅被拆除,平整后的坡地再次交还给村民。从山脚到半坡,村民们重新种上果树和玉米,加上沿线旅游带动,人均年收入进一步增加。

如今,秦岭保护举措还在不断深化。在持续保护修复方面,陕西扎实开展历史遗留矿山生态修复,累计投入中央和省级财政资金5.66亿元,治理项目110个,治理面积2.3万亩;全力防范化解尾矿库安全风险,已完成11座尾矿库闭库销号,5座提升改造;加快推进秦岭国家公园、秦岭国家植物园建设;建立川陕甘大熊猫国家公园协同保护管理机制。

陕西省委书记赵一德表示,要牢记陕西生态环境保护是关系全国生态环境大局的“国之大者”,牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念,切实担负起守护中华民族祖脉、筑牢国家生态安全屏障的政治责任、历史责任、时代责任。

用好“生态财富”,打造“美丽经济”

走进江西省上饶市婺源县秋口镇王村,蜿蜒的小河静静流淌,将两侧的石门自然村和一个形似月亮的小岛隔开来。一水之隔,隔不断两地“居民”的“交往”,石门村的村民与小岛上的蓝冠噪鹛和谐相处、彼此受益。

蓝冠噪鹛是我国一级保护动物,也是世界上最濒危的雀形目鸟类之一,全球种群数量仅有250余只。为了守护好这张“生态名片”,石门村成立了志愿护鸟队,还建设了蓝冠噪鹛鸟类博物馆。60多岁的护鸟队队长俞旺金说,随着大家生态意识增强,乡村环境越来越好,每年蓝冠噪鹛都会飞来小岛上筑巢繁衍。

优美的环境吸引了众多游客。以前在浙江海宁务工的村民王土英选择返乡创业,把自家民房改造成民宿,还开起了农家乐。王土英说,如今村里业态多元,村民们有多重“身份”,像她既是民宿主又是厨师、导游,增收渠道更丰富。

好生态带来好收益。今年以来,石门村接待游客超过百万人次,多的时候一天就有上万人次。村里以前只有2家民宿,现在已经有30多家。村民人均年收入由2013年的4000元提升到如今超过3万元。

江西省委书记尹弘表示,作为唯一兼具国家生态文明试验区和国家生态产品价值实现机制试点的省份,江西协同推进降碳、减污、扩绿、增长,加大生态环境保护力度,强化资源节约集约利用,积极培育绿色低碳产业,大力发展先进制造业,加快形成绿色生产方式和生活方式,推动经济社会发展全面绿色转型。

绿水青山既是自然财富、生态财富,又是社会财富、经济财富。

每天上市117朵、1700多个品种的鲜花,花拍中心日均成交量高达600万枝,花卉市场鲜切花出口50多个国家和地区……近日,记者走进昆明斗南花卉交易市场,见人潮涌动,享花香四溢,品“美丽经济”。

“通过引进设施农业和水肥一体化智能灌溉系统等,我们的种植方式有了质的提升,玫瑰产量和品质都提高了不少,4名种植工人就可完成20亩花田的基本工作。”从事花卉种植和交易20余年的花农杨涛说,节假日高峰期间,他一天售出的玫瑰高达14万枝。

“我们不仅带动了商户和种植户,还带动了49家物流企业、近1.2万家供货品牌(合作社),1万余名花卉经纪人,35万家花卉批发市场和花店,形成了‘一个市场带活一个产业’的发展格局。”云南斗南花卉产业集团执行总裁钱崇峻说。

关注绿色发展,创造美好生活

穿越林间、经过水边、行经花圃、路过农田……在福建泉州台商投资区的海上丝绸之路生态公园,人们在城市中乐享自然田园风光。

在这里从事环卫工作的上浦村村民陈芽说,此处靠近河流入海口的咸淡水交汇区,之前很多地方是村民的盐碱化红薯地、鱼塘和虾塘等,养殖和农村污水排放长期失管,导致生态环境变得很差。

泉州市在2017年提出生态连绵带概念,以山水林田湖草统筹治理系统观,打造“山为骨、水为脉,林田湖草为肌体”的山水田园城市。作为生态连绵带建设先行示范的泉州海丝生态公园,被贯穿而过的百崎湖水系分为两个园区,打造形成山、水、林、田、塘、湿地为一体的生态景观综合体。

生态优先、绿色发展,重塑和改变着人们的生活。

福建省委书记周祖翼表示,福建将进一步树牢绿水青山就是金山银山理念,协同推进降碳、减污、扩绿、增长,加快推进生态文明制度创新,加快构建从山顶到海洋的保护治理大格局,加快经济社会发展全面绿色转型,巩固绿水青山优势,厚植金山银山潜力,谱写美丽中国建设福建篇章。

保护生态环境,是创造美好生活不可或缺的一环。

陕西富平县庄里镇,采收后的新鲜柿子经过削皮、挂晒等多道工序加工后,成了香甜软糯的柿饼。眼下,柿饼正大量上市。

庄里镇三河村党支部书记莫代武说:“过去我们这一带的山区坡地水土流失严重,柿子树难成活,更难成片。随着国家水土保持重点项目建设,坡耕地水土流失综合治理等工程持续实施,山坡慢慢绿了起来,自然灾害也少了,村民们的柿树越种越多。”

一个个甜糯的柿饼,见证着富平人奔向甜蜜生活的努力。目前,富平县柿树种植面积达36万余亩,其中水土保持治理面积就占了三分之一,全县约四分之一的人口在柿子产业链上忙碌。目前,富平柿子全产业链产值已超过65亿元,带动群众年均增收5000余人。

保护好生态环境,是推动高质量发展的必然要求。

近年来,我国生态文明体制改革不断深化。建立环保督察工作机制,深入打好污染防治攻坚战,健全生态保护补偿机制,编制重点生态功能区产业准入负面清单,划定并严守生态保护红线……一项项有力改革举措成绩斐然。今年6月1日,《生态保护补偿条例》开始施行,深化生态文明体制改革步入新阶段。

人不负青山,青山定不负人。

新时代新征程上,在习近平生态文明思想指引下,亿万人民携手同心、不懈奋斗,定能书写出人与自然和谐共生的绚丽新篇章。 （新华社北京12月8日电）

加强生态环境保护 共绘美丽中国新画卷

『高质量发展调研行』聚焦生态文明建设

○ 新华社记者



黄茅海跨海通道即将开通

粤港澳大湾区又一重大跨海通道工程——黄茅海跨海通道即将在12月迎來通车。黄茅海跨海通道东接黄茅港高速,西连新台高速并与西部沿海高速相交,线路全长约31公里。建成通车后,将与港珠澳大桥、深中通道、南沙大桥、虎门大桥共同组成粤港澳大湾区跨海跨江通道群。

图为12月7日拍摄的黄茅海跨海通道。

（新华社记者 才扬 摄）

接力再夺两金！短道速滑世巡赛北京站中国队三冠收官

新华社北京12月8日电（记者丁文娴 曹奕博）2024—2025赛季国际滑联短道速滑世界巡回赛北京站8日在首都体育馆决出最后五项冠军,中国队夺得混合团体接力和男子5000米接力两枚金牌。

率先进行的混合团体接力决赛中,由范可新、公俐、刘少昂、孙龙组成的中国队出发后长时间领滑,后程被美国队超越,但最后一圈刘少昂先是从内道超越美国选手,紧接着外道超越韩国选手,第一个冲过终点,中国队

以2分39秒115将冠军收入囊中。韩国队、美国队分获亚军和季军。

赛后刘少昂说,队伍训练时着重练习了接力项目,比赛中能展现出这样的水平,自己非常满意。范可新则表示:“我们站在赛场上就是为了冲击金牌。尽管我们世巡赛第一站、第二站比得不好,但是不影响第三站再一次冲击金牌。我们时刻准备着,无论出现什么问题都勇敢地直面它们。”

男子5000米接力决赛中,孙龙、李文龙、刘少林、刘少昂代表中国队

出战。赛况激烈,多队选手先后摔出赛道,最后一棒交接时,场上只剩中国和韩国队选手在争冠之列。中国队借交接之机超越到第一,韩国选手在即将进入最后一圈时也摔倒,中国队稳稳守住优势,以6分42秒551拿下冠军。

“我们心里都有目标,要在自己这一棒完成好,为下一棒积累优势。团队的凝聚力在这一刻体现得淋漓尽致。”本站比赛有三金入账的孙龙表示,“比赛肯定会设目标,但最重要

的是每一轮都脚踏实地。”

刘少林认为,本站比赛为自己积攒了信心,“对我们是一个很好的练习机会,一直练习到2026年的米兰”。

其他三个单项中国队选手都没能进入A组决赛。其中,来自荷兰的贝尔塞伯以42秒078夺得女子500米冠军,范可新、王欣然止步四分之一决赛。女子1500米冠军归属美国选手斯托达德,成绩是2分25秒738;公俐名列B组头名。男子1000米冠军被加拿大选手鲁塞尔摘得,刘少昂名列B组第三。

为期三天的北京站比赛至此落幕,中国队共收获3金2铜。世巡赛下一站将于12月13日在韩国首尔开启。