

房地产市场走势怎么看

——当前中国经济问答之六

新华社北京12月8日电 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”。各地特别是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双方。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,市场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。”

国家统计局、住房城乡建设部分别作出如上判断。

(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形势,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,商品房库存较多的城市,政府可按保障性、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。打好保交楼攻坚战是其中的重中之重。

一段时间以来,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。这一现象不仅严重影响购房者权益,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”,保交楼工作稳步推进,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更便利,保交楼的继续推进更有保障。截至11月13日,保交楼攻坚战推进有力,全国已交付285万套,保障购房者合法权益的同时,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科技发展,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业发展方向。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多年高速增长阶段,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层次住房需求,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”提供有力支撑。

外交部发言人: 希望叙利亚 尽快恢复稳定

新华社北京12月8日电 外交部发言人8日就叙利亚局势答记者问。

有记者问:据报道,叙利亚反政府武装已攻入首都大马士革,宣布叙政府倒台。中方对此有何评论?

发言人表示,中方密切关注叙利亚局势发展,希望叙利亚尽快恢复稳定。中国政府已积极协助有意愿的中国公民安全有序离叙,同在叙留守中国公民保持联系并做好安全指导。我们敦促叙利亚有关方面采取切实举措,确保中国在叙机构和人员安全。当前,中国驻叙利亚使馆仍在坚守,我们将继续为有需要的中国公民全力提供协助。

第三对中央赠港大熊猫 正式与市民见面

新华社香港12月8日电 初冬暖阳下,数以千计的香港市民迫不及待地来到香港海洋公园,共庆香港与内地的大熊猫情缘翻开崭新的一页。经过两个多月的隔离检疫和过渡适应,第三对中央赠港大熊猫“安安”“可可”8日正式与公众见面。

当日9时30分许,海洋公园附近已有不少游客身着大熊猫主题服饰等候开园。开园瞬间,游客们一路狂奔,期待率先一睹两位新“家人”。

两只大熊猫所在的香港赛马会四川奇珍馆附近,园方采取分流措施,工作人员每15分钟派入场券,每次派发约150张,每名参观者每次可入场参观10分钟。开园后约30分钟,派发的入场券时间已经排到下午2点了。

为了符合这两位新“家人”的生活习惯,香港海洋公园在场馆布置上花了不少心思。“可可”的居所增加了“隧道”和“宝座”,“安安”的居所则设置了攀爬架和树架,两个居所都放置了多个“环境丰富物”,目的是模拟野外觅食环境,增加大熊猫与环境的互动。为了保证居住舒适,场馆的温度会维持在19摄氏度。

香港海洋公园表示,两只大熊猫已经能听懂广东话指令,目前护理员会用广东话叫“安安”和“可可”。它们的胃口很好,每日要吃重约10公斤的食物,而且经常用膳后再再添食。“安安”最喜欢吃红萝卜,“可可”则喜欢吃番薯。

护理员会根据不同的时间和季节提供不同的季节性食物,包括竹笋、苹果、雪梨、高纤维饼,以及用玉米粉、黄豆粉和鸡蛋制作而成的窝窝头等。



市交通运输局主办的“邑·骑·跑 黄茅海”活动圆满结束 市民群众抢先体验大湾区交通新通道

黄茅海跨海通道的开通备受期待,它不仅是继深中通道之后广东省又一连接珠江口东西两岸、粤东粤西的超级工程,也是江门市融入粤港澳大湾区、推进大广海湾开发建设、打通大湾区至粤西地区的重要交通基础设施。

在这一历史性时刻到来之前,为了让市民群众近距离感受交通建设的高质量发展成果,市交通运输局在市委、市政府的支持下,于12月8日在黄茅海跨海通道主办了“邑·骑·跑 黄茅海”活动,邀请80名骑手和跑步率先体验大湾区的交通新通道。

“我们选择在这座‘超级工程’举办自行车骑行和健身跑活动,是为了响应‘江门三点三精彩之旅’,探索‘交通+体育+文旅’融合发展的新路径、新平台,让公众提前体验这座雄伟壮观的世界级大桥,感受大湾区新通道的新气象,更好地领略基建的宏伟和宣传江门的魅力。”市交通运输局党组书记谭炎明说。

这是一条期待已久的大道

清晨9时,参加活动的市民群众聚集在黄茅海服务区的起跑点,忙着拍照打卡、热身、装备车辆,每个人的脸上都洋溢着激动和期待的笑容,兴致勃勃地等待着活动的开始。

在人群中,跑步爱好者肖喜义穿梭于队伍之中,用手持稳定器记录下大家“点赞”“比耶”的瞬间。“我热爱运动十余年,参加过不少活动,但在即将通车的世界级高速公路上跑步,却是头一次,非常新颖,内心十分激动。所以我特意带来了手持稳定器,记录这次难得的体验,以跑步的方式一点点揭开黄茅海跨海通道的神秘面纱。”肖喜义说。

随着赛事发令枪响起,参加活动的



参加“邑·骑·跑 黄茅海”活动的市民群众兴奋地冲过终点。 周华东 摄



骑手们骑行在宽敞、平坦的桥面。 毕松杰 摄

市民群众共同奔赴大海方向,以每一步奔跑、每一脚骑行,开启一段穿越跨海通道的全新旅程。

活动中,大家以休闲轻松的心态在桥上打卡,拍摄美照、短视频,分享到社交媒体,纷纷在这座“超级工程”上留下属于自己的“独家记忆”,喜悦之情溢于言表。

赵国斌是台山市斗山镇人,对这条“家门口”的跨海通道,他时刻关注着。“我一直在新闻上留意黄茅海跨海通道的进展,当得知有机会提前体验大桥时,我毫不犹豫地报了名。这条通道对台山乃至家乡的发展具有重大意义。”赵国斌告诉记者,“我的孩子在香港上学、工作,以前回来台山一趟要3个多小时车程,今年深中通道通车后时间缩短至2个多

小时,等黄茅海跨海通道正式通车后,时间有望缩短至1个小时左右,这太让人值得期待了!”

骑行爱好者张俊伟对黄茅海跨海通道建成通车带来的变化充满期待。“我长期在外跑业务,时间就是效率。黄茅海跨海通道开通后,台山和珠海的通勤效率将大大提升,这对我们的工作生活都将带来很大的帮助!”张俊伟说。

这是一条令人自豪的通道

黄茅海跨海通道是港珠澳大桥的西延线,拥有世界最大跨径公路三塔斜拉桥,全长31公里,跨海段长14公里。黄茅海跨海通道通车后,从江门大广海湾经济区到珠海高栏港经济区的距离由60公里缩短到30公里,时间从50分钟

缩短到20分钟,到珠海金湾机场由1小时缩短到30分钟,到香港国际机场只需60分钟。江门与大湾区中心城市的时空距离进一步缩短,江门的高质量发展之路将越走越宽、越走越远。

“当我们骑行在这座百亿跨海工程上,真正站在这座‘家门口’的世界级大桥面前时,内心的自豪感是油然而生的,那一刻的心情是非常激动的!”江门市自行车协会秘书长黄伟感叹道,“这是属于我们家乡的基建奇迹,也代表着江门的交通区位越来越好,这次活动我们特意邀请了珠海自行车俱乐部的朋友们,让他们感受一下来自大桥对岸江门的热情!”

收到“邀请函”的珠海自行车俱乐部,组织了10名队员来参加活动。“我

们之前就在网上刷到过这座大桥,也十分期待。很高兴这次江门的邀请,一起来这里参加这么有意义的活动,抢先体验这座珠海、江门两地期盼已久的超级工程。”珠海自行车俱乐部领队潘中洋表示,“我们对江门的骑行路线是十分向往的,这里拥有滨海、稻田、海鲜、温泉等丰富多样的元素,以前受制于交通的因素,如今大桥通车之后,大大缩短了距离,我们以后一定会多到这边组织或参与骑行活动。”

冲刺阶段,大家自发组成一个方阵,他们高唱着国歌,挥舞着国旗,热情高涨地冲过终点——黄茅海跨海通道西引桥处。冲过终点后,他们以黄茅海跨海通道五座“小蛮腰”为背景板,共同振臂高呼口号,个个情绪饱满,声音响彻大海,自

豪之声久久回荡:“黄茅海,我们来啦!”

这是一条美不胜收的跑道

飞跃黄茅海,“海上小蛮腰”“五塔和谐音阶”“TY型墩韵律对称”“白鹭群共舞”“碧波游蛟龙”等建筑景观、自然美景浑然一体,黄茅海跨海通道向人们展现的不止是天籁变通途的基建奇迹,更在于其独特的简约和强烈的韵律之美,更在于其厚重而独特的自然之美、人文之美、文化之美。

奔跑骑行在黄茅海跨海通道沿途,还随处可见白鹭与大桥共舞的和谐场景,肆意飞舞的白鹭与“海上蛟龙”动静相宜,让黄茅海跨海通道增添了一份自然生态色彩,整座跨海大桥富有生命力,人与自然和谐共处的美丽图景徐徐展开。

站在终点望去,破海而出的五座海上主塔抽取“圆”“柱”作为基本元素,结构体系新颖,身姿亭亭玉立。“整个跨海通道起伏连绵、桥塔优美,山海相连的美景尽收眼底,充分展现出了力与美的和谐统一,真是美不胜收,真不愧为大湾区新地标。特别是,我们通过脚步丈量这座跨海通道,连跑起来都能感觉到路面十分平顺舒畅,几乎是我们跑过最好的‘跑道’,开起车来,我相信舒适感更不在话下。”江门市微型马拉松跑步协会秘书长吴健明说。

市民李杏燕与骑行结缘来源于黄茅海跨海通道。“正是因为有机会到黄茅海跨海通道上骑行,我临时决定学习骑行,并把我第一次长距离骑行经历奉献给了黄茅海跨海通道。不过,当我真正骑行在这座超级工程上,我深刻地体会到,选择来到这里参与骑行,是一件多么值得的事情。”李杏燕说。

网名为“我不是陈真猪”的博主也参与到了此次活动。“这是我人生中第一次‘合法’在即将通车的高速上骑行,真是一次十分奇妙的体验。之前也去过深中通道‘打卡’,但都只能通过开车的方式。这次通过参加骑行,我有时间好好欣赏大桥的美,我也会把这次活动的情况和体验上传到我的个人博主账号,让更多的粉丝网友看到黄茅海跨海通道的美景。”(毕松杰)