

# 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”。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,商品房库存较多的城市,政府可按需定购,积极支持收购存量商品房用作保障性住房。目前,各地加快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对多样化住房需求,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”提供更有力的支撑。

(新华社北京12月8日电)

灵宝市科协:

## 举行培训班为种植户“充电”

本报讯 为进一步提升果树冬季管理水平,加快果业高质量发展,12月10日至11日,灵宝市科协举行冬季果树管理技术培训培训班,该市苹果生产重点乡镇的80余名果农参加培训。

## 西阎乡: 强化社会面管控 织牢安全防护网

本报讯 为确保辖区社会治安稳定,连日来,灵宝市西阎乡按照“一盯二防三查四促”专项行动部署,大力推进安全排查和管控工作,全方位保障人民群众生命财产安全。

精准摸排,掌握人员动态。各村积极响应,对辖区流动人口展开全面摸排,详细记录人员信息,确保人员情况清晰可控;乡、村干部深入走访重症精神障碍患者家庭6户,了解其生活与健康状况,提醒村干部、家属要时刻关注情绪波动,避免意外发生;积极开展法律援助、就业增收等政策宣传,引导群众参与平安建设工作,共同维护良好社会秩序。

强化巡查,织密治安网络。该乡派出所充分发挥治安主力军作用,每晚在重点路段开展常态化巡查。“红袖标”治安巡查队伍活跃在各村,联合派出所民警深入农户、农户,宣传安全防范知识,提醒其做好财物保管与店铺值守工作,构筑警民联防的坚固防线。

排查隐患,筑牢安全底线。该乡市场监督管理所、经济办、平安办等部门对辖区企业、学校、饭店等人员密集场所开展拉网式检查,重点查看消防设施是否完好有效、电气设备是否安全运行、疏散通道是否畅通无阻,对发现的隐患逐一登记造册,当场责令整改,限时复查验收,确保重点场所安全无隐患。

修复监控,延伸平安触角。深化平安“雪亮工程”建设,加大投入力度,组织专业技术人员对辖区39个行政村及镇区的视频设备进行维护,对损坏的86处设备及113条线路全部更换到位。同时,对村级管护人员进行培训,定期巡查“雪亮工程”运行情况,发现异常及时通报处治,有效提升社会治安立体化防控能力。

(伍勤鹏)

此次培训主题为果树整形修剪相关知识,由该市农技协理事长何伟华系统讲述果树整形修剪的原理、原则和方法,培训内容深入浅出、通俗易懂。培训班还邀请灵宝永辉果业董事长常启超介绍灵宝苹果参

展两个国家级展会的优异表现,进一步鼓励果农坚定信心,提高管理技术,产出更多优质苹果,取得更好的经济效益。

灵宝市科协有关负责人表示,下一步,将继续坚持“科普+助力乡村振兴”工作思

路,紧紧围绕培养新型高素质农民,通过推广新理念、引进新品种、发展新模式等方式,引导果农发展优质、绿色、有机特色农业,为乡村振兴贡献力量。

(本报记者)



## “莓”好产业 促发展

12月14日,在灵宝市川口乡赵吾村草莓采摘园,果农正在采摘成熟的草莓。迎冬时节,大棚草莓迎来丰收季,41座草莓大棚分布在赵吾、三圣、湾底等村,占地110余亩,预计年均收益3万元。

何金玉 赵碧郁 摄

尹庄镇:

## 服务老人“办实事” 温暖关爱“零距离”

本报讯 “在家门口就能免费剃头,社区对老年人的服务真是太贴心了!”12月10日,刚理完发的灵宝市尹庄镇思平社区李大爷高兴地说。每月10日是该社区固定的“助老志愿日”,社区定期组织医生上门为辖区老年人测量血糖、血压,提供康养意见和建议;志愿者免费为老年人剃头、打扫院子,了解其生活情况,带去实实在在的便利,让老年人感受到温暖与关爱。

近年来,尹庄镇党委、镇政府持续关注老年群体的所思所想,号召各党支

部、各部门不断创新工作思路和方法,努力为辖区老年人提供更加贴心、更加优质的服务,共同营造温馨、幸福的养老环境。

在尹庄镇油峪村,每逢70岁以上老人过生日,该村“两委”干部就会带上蛋糕、精美礼品来到老人家中祝寿,拉家常、询问老人身体状况,送上真挚温暖的祝福。“村里年年都惦记我的生日,这么忙还不忘来家里送祝福,真是太感动了!”73岁的孟大爷高兴地说。这已经是油峪村坚持为高龄老人过寿的第8个年头。

“前几天听到村里大喇叭说年审的事,我心里就有点着急,自己不会操作,还没法出门,多亏你们上门帮忙。”12月10日,尹庄镇官庄村村干部主动上门,为行动不便的高龄老人开展年审认证,贴心的服务获得了老人的称赞。

用心服务、用情温暖。尹庄镇有关负责人表示,下一步,还将继续探索和优化工作举措,重真情、办实事,不断营造“老有所依、老有所盼、老有所安”的爱老助老氛围,让辖区老年人的晚年生活更加幸福安康。

(毋佳琪)

苏村乡:

## 守好民生“保障线” 当好群众暖心人

本报讯 “国家政策真是好啊!我和老伴身体残疾,还患有高血压、糖尿病,唯一的儿子又出了意外……政府为我办理了残疾证,还落实了低保待遇,解决了我的实际困难。”近日,灵宝市苏村乡田川村薛大爷高兴地说。

为扎实做好民生兜底保障工作,切实保障困难群众的基本生活需求,今年以来,苏村乡扎实开展新增低保户家庭及在册低保户家庭入户核查工作,确保惠民政策真正落到实处。

扩大宣传,了解民需民求。为加大惠农政策落实力度,该乡便民服务中心工作人员在入户核查时,为350余户困难家庭宣讲了低保、医疗救助、临时救助等惠民政策,了解群众所需所想,把各项惠民政策第一时间带给有需要的困难群众,不断提升群众对政策的知晓率和参与度。

深入走访,确保应享尽享。工作人员走访低收入困难群众43

户,重点了解新申请低保家庭成员情况、健康状况、经济收入、住房及就业情况。通过实地查看居住条件、生活状况,认真核实申请材料,确保“应保尽保、分类施策”,全年新增办理低保31户47人。

定期复核,解决民困民忧。该乡便民服务中心加强动态管理,对在册低保户家庭中189户重点对象开展专项入户走访核查,逐一核了解家庭情况、子女就业、劳动能力、收入及住房等情况,并结合实际确定退出、降档或提级,确保“动态管理、应退尽退”,全年复核动态取消及提级降档60户103人。

该乡有关负责人表示,将继续用心用情做好民生兜底保障工作,坚持“公平、公正、公开”和动态管理的原则,以保障困难群众的基本生活为出发点和落脚点,切实将各项惠民政策宣传落到实处。

(闫远)

五亩乡:

## 党建引领强示范 点亮“文明幸福星”

本报讯 今年以来,灵宝市五亩乡以“文明幸福星”建设为抓手,坚持为民服务工作目标,聚焦惠民利民、德化人心,提升党建引领基层治理效能,擦亮群众幸福底色。

支部筑巢,夯实文明根基。该乡党委将基层党支部打造成文明建设“桥头堡”。各党支部定期开展“志愿服务”、主题党日,党员带头清扫街巷、修缮公共设施,昔日垃圾堆积的村道如今整洁平坦,破旧的文化广场焕然一新。党支部牵头成立乡风文明红白理事会,党员入驻调解员,化解邻里纠纷、彩礼矛盾,把文明新风吹进千家万户,村民关系愈发和谐融洽。

党员垂范,引领幸福风尚。党员挂牌亮身份,化身移风易俗宣传员。充分发挥基层百姓宣讲员作用,走村串户宣讲,红白事大操大办现象锐减;庄里村红白理事会制作了红色和白色两种颜色的《庄里村红白宴席宴请规

定》,每逢村民办事,理事会成员就会带着相应的牌匾到事主家中,监督其按照宴请规定严格执行;年轻党员组建志愿服务队,利用农闲开设“幸福课堂”,教老人用智能手机与子女视频,帮孩子辅导功课,还为困难户送去农资农技,助力增产增收。

党群联动,丰富文化生活。党群服务中心成“民意收集站”,收集关乎民生的大小诉求。群众提出,希望文化生活丰富些,各村就利用农闲时节邀请剧团到村里唱大戏,村民们也会自发排演舞蹈、歌曲、戏曲等节目,丰富精神文化生活,进一步营造了文明、健康、欢乐、和谐的文化氛围,为乡村振兴注入新的活力。

五亩乡有关负责人表示,将继续以“五星”支部建设为抓手,持续做好民生实事,深化移风易俗,培育文明新风,激发乡村振兴新活力,让群众共享“文明幸福星”建设成果。

(谢小涛)