

房地产市场走势怎么看

——当前中国经济问答之六

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”。各地特别是二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。

住房和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,到去实地挑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的信心也得到增强,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,我国新建商品房供给应规模大,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,各地加速推进收购存量商品房用作保障性住房,专项债券支持收购闲置存量土地,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”扩容有序推进,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馆,

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馆的“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,各地各部门正齐心协力,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。

(新华社北京12月8日电 记者齐中熙、王优玲)

让亿万旅客出行更美好

记中国铁道科学研究院集团有限公司首席研究员单杏花



高峰日均访问量达到500亿次量级,每秒售出1000多张车票……作为全球最大的实时票务系统,铁路12306的“成绩单”十分亮眼。

它的成长离不开一位“客票人”。她是单杏花,中国铁道科学研究院集团有限公司首席研究员、中国铁路12306科创中心副主任。

28年来,单杏花带领团队成功打造具有完全自主知识产权、全球交易量领先的超大型实时票务系统,以铁路“售票之变”引领亿万旅客出行之变。

2020年6月20日晚,铁科院集团公司科研楼监控大厅。大屏幕上,1667盏绿灯全部点亮。

每盏灯代表一个普速车站,显示绿色标志着电子客票票制转换成功。这一刻,中国铁路客票票制完成由纸质客票向电子客票的蝶变。

“让出行购票不再困扰每一位旅客,是铁路科技工作者必须啃下的‘硬骨头’。”1996年参与中国铁路客票系统研发项目以来,单杏花和团队实现一次次攻坚,一轮轮超越。从手工售票,到计算机售票,实现网上查询客票信息,再到如今在线订票、支付、退改签、候补购票,可持有效证件“扫码”进站乘车,一张车票见证了铁路事业的发展,也见证了他们的不懈努力。

2011年6月12日,12306网站正式上线,中国老百姓第一次足不出户,就能在网上买到火车票。但半年后的春运期间,在“爆炸式”巨大访问量的冲击下,网站几近瘫痪。

不同于电商网站,铁路票务系统的逻辑算法复杂得多。以余票计算为例,同一条线路不仅有普速和高铁列车之分,还涵盖若干运行区间,加之每一趟列车还要区分不同席别……仅仅一次余票查询,可能就需要上万次甚至几十万次的复杂计算。

“拼了!”单杏花住进值班室,50多个昼夜,白天带领团队跟踪系统运行状况,分析压力最大的环节,编写优化策略;晚上对优化的内容进行测试,直到凌晨三四点才能休息,六点半售票开始后,再观察系统升级和完善的效果。

最终,12306网站顶住了日点击14亿次的压力,高峰日售票量由60多万张攀升到120万张,圆满完成了当年春运售票任务。

如今,铁路12306注册用户累计超7亿,已经成为全球访问量最高、售票量最大、渠道最丰富的线上线下一体化票务交易系统,让使用一百多年的纸质车票和站前广场彻夜排队的购票长龙彻底成为历史。

从零开始,实属不易,为什么能坚持至今?

单杏花的回答是:旅客的需求就是最大的原动力。

查阅12306旅客投诉建议会发现,每逢寒暑假,投诉量都会大幅增加。其中,学生票使用不便的问题占了很大比重。这一现象终止于去年暑假。2023年6月5日起,铁路12306手机客户端为学生提供优惠资质在线核验服务,只需1分钟即可完成核验。

单杏花常说,人民铁路为人民,不是最大的原动力。

查看12306旅客投诉建议会发现,每逢寒暑假,投诉量都会大幅增加。其中,学生票使用不便的问题占了很大比重。这一现象终止于去年暑假。2023年6月5日起,铁路12306手机客户端为学生提供优惠资质在线核验服务,只需1分钟即可完成核验。

单杏花常说,人民铁路为人民,不是最大的原动力。

(上接第二版)

每天上市117类、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,见人如潮涌,享花香四溢,品“美丽经济”。

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峻峻说。

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。

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。

喊口号、做做样子,而是用责任心努力

为旅客提供最满意的产品,用真挚情感为旅客提供最贴心的出行服务。

为了“不让农民工兄弟多等一个春节”,她牵头成立农民工团体票系统研发团队,自主研发配票算法,建立完备的支付和数据传输体系。

2012年春节前夕,铁路务工团体票功能顺利上线,一次出票近百万张。

从支持互联网和手机交易渠道支付,到网络订餐服务上线;从开通畅行会员,到候补购票全面推广;从购票、退票、改签由开车前2小时改为30分钟,到疫情等特殊时期免收退票费、便捷退票;从推广铁路畅行码,在线选铺到购票需求预填、火车票起售提醒订阅、全面推行数字化电子车票……12306不断优化升级。

2019年8月的一天,单杏花接到任务:12306要上线扶贫商城,初定在10月中旬。

单杏花迅速带领团队搭平台、建规则,组织运营团队批量帮助维护商户及商品信息……2019年10月17日,12306扶贫商城如期上线。

如今,改名为12306铁路商城的扶贫商城已帮助25个省份306个地区的万余种农产品打开销路,助力乡村振兴。

随着我国铁路快速发展,如何推动铁路“走出去”,服务共建“一带一路”高质量发展,成为单杏花新的课题。

为了满足中老铁路多币种支付需求,她召集团队,从汇率换算、尾数处理、票款结算等多个方面详细研讨,确保数据在系统内准确高效流通;为了实现雅万高铁精准选座,她和团队提出了构建雅万高铁精准选座模型,通过多次检测实现席位虚拟锁定,最大程度保证了旅客席位可选即可得。

(据新华社北京12月8日电 记者樊曦)

生态优先、绿色发展,重塑和改变着人们的生活。

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。

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,带动群众人均增收5000余元。

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。

(据新华社北京12月8日电 新华社记者)

漫步澳门历史城区

澳门回归祖国25周年

走进澳门历史城区,仿佛打开了一扇时空之门。碎石路的小巷,满载历史的古老庙宇与教堂,融合了中西建筑风格的楼宇……诉说着这座城市400多年来的沧桑与辉煌。

回归祖国后,澳门历史城区被联合国教科文组织列入《世界遗产名录》,涵盖妈阁庙、郑家大屋、三街会馆等22座建筑物和8块前地。从明清时期海上商贸的港口,到成为中西文化交汇的场所,再到回归后多元发展的特区,每一座建筑、每一条街巷的背后都有动人的故事。

澳门的标志性建筑大三巴牌坊就坐落于这片历史城区中。这是圣保禄教堂的遗迹,仅存的正面前壁如历史的见证者,承载了澳门数百年的风雨。

每逢春节、国庆、回归纪念日等,大三巴附近便会成为举办活动的重要场所。澳门特区政府常举行“乐韵悠扬大三巴”音乐会,宣传澳门世界文化遗产魅力的同时与市民游客同享悠扬乐韵,共度美好佳节。

离开大三巴,步行十余分钟便来到叶挺将军故居,这座革命先烈的故居承载着民族独立与解放的记忆。回归祖国后,为推动爱国主义教育,特区政府多次对其加以修葺并对外开放。

沿着老街漫步,一栋碧绿瓦顶、朱红窗的八角亭中式小亭出现在街角。隐于闹市的八角亭图书馆原为澳门中华总商会附设的书报室,是澳门最早对外开放的中文图书馆,也是现存历史最悠久的中文图书馆之一。

触摸文化交融脉搏

在澳门历史城区,常常会与各式建筑不期而遇,中国第一座西式剧院——岗顶剧院就是其中之一。

剧院外墙以绿色粉刷,间以白色的饰条,再配以墨绿色的门窗及红色屋顶,在岗顶前地一片以黄色为主调的建筑中显得独立鲜明又不失和谐。剧院内部的装饰简约典雅,曾配备先进的舞台设备,是当时欣赏音乐会、歌剧和戏剧的主要场所。

这座剧院在回归后经历过一次大规模修复,特区政府本着修旧如旧的原则保持了原有的建筑风貌,是澳门文化遗产保护的典范。

近年来,为了更好地延续老建筑的生命,特区政府不断开拓文化设施空间及文物景点作为演出场地:在岗顶剧院举行“法朵之夜”音乐会、在郑家大屋举办环境舞蹈剧场……

“这些文化项目给观众带来美的享受,也让老建筑重新焕发活力。”特区政府文化局工作人员周剑明说。

在今年4月举办的历史片区活化项目介绍会上,特区政府社会文化司司长欧阳瑜表示,特区政府正逐步打造澳门历史片区作为澳门独特的文旅目的地,实现以文化带动关联领域融合发展,营造良好环境,让不同行业共同受惠。

“我们会进一步完善澳门世遗建筑的保护机制。”特区政府文化局局长梁惠敏说,澳门正在致力打造以中华文化为主流、多元文化共存的交流合作基地。

在澳门历史城区,无论是历史爱好者、美食探索者,还是寻求灵感的文化工作者,都能收获一份独特的惊喜。

(据新华社澳门12月8日电 记者孟佳、郭雨祺)



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月迎来通车。黄茅海跨海通道建成通车后,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

