

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维系,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(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”提供有力支撑。

(新华社北京12月8日电 记者齐中熙 王优玲)

文化特派员日记

重点结对村:台州市黄岩区沙埠镇青瓷村

11月中旬,我参与制作和执导的黄岩原创大型舞台剧《问瓷》,作为浙江省唯一入选的大戏作品,在第九届中国校园戏剧节展演,并获得国家级校园戏剧最高荣誉“优秀剧目”称号。

中国戏剧家协会主席濮存昕在台下全程观看了这部戏。演出结束后,他主动上台与演职人员互动,勉励我们走向更大的舞台。

这是《问瓷》演出以来迎来的高光时刻。

沙埠青瓷窑址群是全国重点文保单位,包括7处晚唐、两宋时期古窑址,出土了上万件青瓷标本。它的发现填补了中国瓷器史上青瓷从越窑向龙泉窑发展的空白。

我结对的青瓷村,正是沙埠青瓷窑址群所在地。沙埠青瓷由于发掘时间晚,还没有什么名气。而青瓷村,也面临着留不下年轻人的问题。

结对青瓷村后,我一直在思考:如何讲好沙埠青瓷故事,让千年青瓷活起来。几次调研后,我决定发挥自身所长,以舞台剧的形式来讲故事。

于是,我利用自身资源,组建了一支由中戏、上戏、北舞等的新锐力量组成的主创团队,根据当地民间传说创作了一部长达120分钟的大型舞台剧《问瓷》,以北宋制瓷师重燃青瓷窑火与当代考古专家探寻青瓷技艺双线交织的形式,讲述沙埠青瓷传承、保护的故事。在这个过程中,我们翻阅大量历史文献,与考古专家深入交流,为舞台剧积累思路和灵感,还将沙埠青瓷制作工艺搬上了舞台。

经过多轮创作排演、精心打磨,《问瓷》在今年7月完成首演,取得很大反响,还被当地作为黄岩文化复兴标志性成果之一。这次《问瓷》拿下大奖后,更加坚定了我以剧促旅推动乡村振兴的发展思路。

当前,沙埠镇正推进青瓷文创园、青瓷大师园等项目建设,打造“青瓷宋韵”文旅小镇,并新建龙窑,让沙埠青瓷千年窑火重新燃烧起来。青瓷村迎来了千载难逢的发展机会。

在多方努力下,近日,位于村口的青瓷乡村博物馆和旅游驿站已经结顶,可为游客提供青瓷遗迹展示、青瓷制作工艺等全方位旅游服务。我们还设计了青瓷特色艺术研学路线,为青少年实践活动提供沉浸式考古、青瓷制作、艺术创作等体验,打造“产学研销”于一体的乡村青瓷产业。

至于舞台剧《问瓷》,我们会继续打磨推广,积极转化利用。下一步,我们计划邀请国内外的艺术家和行业专家对这部剧继续修改提升,并邀请专业剧团参演,进行全国巡演,让更多人了解沙埠青瓷。还计划将《问瓷》改编成沙埠镇域内沉浸式常态化演出节目,并邀请村民参演,为当地文旅产业发展打造新亮点,探寻文旅融合创新的突破口。

一窑炉火传千年。我相信,在大家的共同努力下,沙埠青瓷的窑火一定会越烧越旺。

畅通全球浙商合作渠道

全球浙商互联互通北京服务平台亮相

本报讯(记者 刘晨茵 沈爱群)12月7日,全球浙商互联互通北京服务平台在第七届北京浙江企业商会会员大会暨全球浙商互联互通北京峰会上揭牌成立,旨在发挥浙江民营经济的特色与优势,进一步推动全球浙商加强链接和协同,畅通合作渠道。

据介绍,全球浙商互联互通北京服务平台落户北京市东城区,共设有信息服务中心、互惠采购中心、物流服务中心、法律服务中心、安保服务中心、学

习服务中心和综合服务中心等七大中心。平台将广泛聚合浙商资源,凝聚浙商群体力量,通过实施“核心平台引领,七大服务中心支撑”,为全球浙商、华人企业提供便捷、高效、可靠的服务。

据不完全统计,目前在京浙江籍注册企业超过10万家,上市公司达170多家。近5年来,北京浙江企业商会会员在京投资总额超1100亿元,回浙江投资项目60余个,总投资额达540多亿元。

金华适老化改造惠及4000余户家庭

本报讯(记者 傅颖杰 徐贤飞)“水龙头最好是抽拉式的,方便洗漱。如果老人坐轮椅,洗脸台盆下面最好不要做柜子,这样轮椅可以直接停到台盆下面。”在金华明家家装的适老化产品体验馆,董事长卢森军向老人讲述适老化改造的注意点。过去一段时间,卢森军的家装公司收到不少新订单。

记者从金华市民政局了解到,自今年9月全省部署消费品以旧换新居家适老化改造工作以来,金华组织乡镇和社区干部走村入户,面对面为老年人讲解政策内容,并对改造企业施工人员进行开展线上线下培训,把施工人员培养为政策宣讲员、规范填报员、系统操作员。

家住金华开发区三江街道天龙南社区当代华府小区的陈振华老人,买了4万多元的适老化产品,如助起床、防滑砖等。家里装修改造到位后,社区工作人员又帮助陈振华登录手机APP,浙里办的“浙里康养”系统,录入发票提交审核。最后,陈振华的社保卡领到政府补贴2万元。

“主要是围绕如厕洗澡安全、室内行走便利、居家环境改善、智能监测跟进、辅助器具适配等五方面功能进行改造,让老人住得安全、住得好。”金华市民政局老龄工作与养老服务处处长章跃宏说。截至12月4日,金华市已补贴适老化改造资金4120.67万元,撬动消费4758.13万元,惠及老年家庭4068户。

我省内河首家长三角船检一体化工作站在湖州启用 外省船舶在浙就能船检

本报讯(记者 吴丽燕 共享联盟·湖州 董梁)“太好了,以后再也不用赶回老家船检了。”日前,长三角船检一体化(湖州)工作站在京杭运河和东宗线交汇处的湖州练市水上服务区正式启用,皖金锚1588船主顾茂安途经服务区得知现场就能办理船舶检验,满是欣喜。据悉,这是我省内河首家、长三角区域第五家跨省船检一体化工作站。

今年10月1日起,全国实行船舶通检互认,船龄10年以内的国内海船、船龄12年以内的内河船的特定船型,可就近向各省(自治区、直辖市)通检互认检验机构和在工作站申请年度检验和特定类型的临时检验。湖州市港航管理中心党委书记、主任郭丹介绍,湖州工作站可为就近区营运营的船舶提供“就近申请、就近检验、就近发证”的船舶检验服务。

船老大顾茂安是安徽亳州人,长期在湖州跑运输,以往每年需回老家船检。当天咨询完船检事宜,老顾给记者算了笔经济时间账,“湖州到亳州,800余公里航程,开船一个来回要半个月时间。油费1.5万余元,26道船闸闸费4000余元,花费就要近2万元。”老顾说,如今通过海事通线上平台就可申请船舶检验业务,在工作站检验合格后现场就可领取船舶检验证书,省时又省钱。“省下的时间,还能多跑几单生意呢!”

省港航管理中心党委副书记、副主任王竹凌介绍,设立湖州工作站主要考虑到该市水网密布,船舶流量日均超1300艘,且不少安徽等外省籍船舶长期会在湖州航区营运,工作站的启用,标志着长三角地方船检机构共同推进全国船舶检验融合发展取得新进展。

台州市黄岩区文联干部符贝贝——以剧促旅,一窑炉火传千年

南浔古镇

这是真正的“街舞”

融媒联连看

12月8日,2024年中国大学生街舞锦标赛在湖州南浔落下帷幕。来自北京大学、浙江大学、南京体育学院等全国近80所高校的1200名大学生街舞选手展开角逐。本次比赛街舞锦标赛包括齐舞和斗舞两大类,共设霹雳舞、锁舞、街头爵士、震感舞等12个大项,还特别设计“街舞快闪”活动,将舞台延伸至南浔古镇。

本报记者 徐坊
通讯员 沈勇强 摄



嘉兴古鱼塘

本报桐乡12月8日电(记者 宋彬彬 共享联盟·桐乡 艾婧一 姚莉)“开渔喽!”8日上午,随着清脆的锣声响起,桐乡市河山山镇首届开渔季活动在俞家湾桑基鱼塘拉开帷幕。除村民外,当地还组织10户桐乡市民家庭来体验抓鱼。这里是目前嘉兴仅存的一处桑基鱼塘,当天村民们共捕获1000多公斤鱼。

记者来到现场,只见波光粼粼的水面上,有鱼儿不时跳出水面。捕鱼师傅手持渔网,利落地在鱼塘中拉网。随着渔网逐渐收拢,网中满是跳跃的鱼,银光闪闪,激起阵阵水花。

捕鱼师傅眼疾手快,一捞、一抛,就收获了一条条活蹦乱跳的大鱼。“这条鱼好大!”第一条捕捞上岸的



“这么大的鱼还是头一回见”



在桐乡市河山山镇,家长领着小朋友体验下鱼塘抓鱼。

本报记者 宋彬彬 共享联盟·桐乡 姚莉 摄

鱼儿足有1米长,引得岸上的村民羡慕连连,“这么大的鱼还是头一回见。”桑树是摇钱树,鱼塘是聚宝盆,俞家湾这句民谣描述的景象,我今天见到了。”

桐乡市民葛骏和女儿葛格穿上筒靴、挽起裤腿,兴致勃勃地下鱼塘。经过在泥里一阵折腾,总算捕上来3条鱼,顿时乐开怀。鱼跃人欢,冬日暖阳下,俞家湾成了一片欢腾的海洋。

俞家湾桑基鱼塘至今已有400多年历史,至今完整保存着约10万平方米的桑基鱼塘生态遗迹,2011年被列入第六批省文物保护单位。塘里养鱼、桑叶养蚕、蚕沙喂鱼、塘泥肥桑……俞家湾桑基鱼塘以这一独特的农业循环系统,展示着江南农耕文化的传统魅力。