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?

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

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

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

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。

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 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

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

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

去北京参观一次中国建筑科技展,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

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

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

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

(新华社北京电)

一杯"南水"里的幸福安康

全民守水护水,安康绿色家底日渐殷实。

水环境质量持续向优。全市地表水水质优良率保持 100%, 汉江出陕断面水质稳定保持国家地表水 Ⅱ 类标准,全 市城市水环境质量指数连年位居全省第一:

生物多样性日益丰富。境内朱鹮种群达 484 只,"水中大 熊猫"桃花水母频频现身大小湖泊,中华秋沙鸭、东方白鹳等 在安康罕见越冬;

绿色名片魅力彰显。安康相继被确定为国家森林城市、 国家首批医养结合试点市、国家低碳试点城市等。3个县被命 名为国家生态文明建设示范区(县) 4个具被命名为全国"绿 水青山就是金山银山"实践创新基地。

安康天蓝、秦巴地绿、汉江水清成为美丽中国的生动缩

一滴"南水"的裂变

一泓碧波三千里,为北方送去源头"活水"的同时,也为 安康创造了前所未有的生态增量。自然生态的"绿色颜值"不 断转化为产业发展的"金色产值"。

12月2日,晨曦微露,汉滨区关庙镇,龙王山上清澈甘甜 的泉水涓涓涌流。

车间里,3条生产线高速运转。处理后的泉水经过灌装、 旋盖、喷码、贴标,变身为包装精美的富硒矿泉水。工厂外,等 待装货的车辆排起长龙。

"供不应求! 现在每天出货几万件, 工人一大早开始装 货,忙到下午三四点才能装完。"看着眼前的红火景象,安康 龙王泉富硒矿泉水有限公司总经理沈凡喜上眉梢,"今年的 订单超过1000万件,80%的客户都是主动上门。

"走俏市场的秘诀是什么?"

"水质过硬!"沈凡自信地介绍,龙王泉属于天然自涌泉, 水源富硒、富锶,低钠、含锌,各种微量元素表现稳定。今年, 在首届8·20国际硒友日共享发展大会上,她捧回了以硒元 素发现者、瑞典化学家贝采利乌斯名字命名的"贝采利乌斯· 金品奖"

步入产品展示区,满足不同人群需要的母婴硒水、泡茶 硒水、运动硒水等产品琳琅满目。一瓶 550 毫升的矿泉水,售 价为几元到几十元不等。

"我们的市场遍布全国,全产业链带动 300 余人在'家门 口'就业。"沈凡说。目前,"龙王泉"已成长为全国最大的富硒 矿泉水生产基地。

欣欣向荣的不只是"龙王泉"。目前,全市已培育出包装 饮用水企业 25 家,产值达 2.2 亿元。安康好水热销全国 30 多 个省、市,频频亮相全国两会、中国中亚峰会、欧亚经济论坛

有人千方百计用好生态资源,也有人想方设法转型升 级,实现绿色循环发展。

黄姜加工生产这个曾经的高污染产业,如今在白河县焕 发新生,成为全市绿色循环产业的一座标杆。

20 多年前,秦巴山区兴起"黄姜产业热",陕南三市黄姜 种植面积一度超过百万亩。2005年,陕西永宏生物科技有限 公司的前身"永宏化工"进入白河县,从生产黄姜水解物发展 到规模生产黄姜皂素。

然而, 传统黄姜加工中的高污染一直是个世界性难题 党的十八大以后,尤其是南水北调中线工程通水后,生态文 明建设被提到前所未有的高度,安康大多数污染企业被关

为了"活"下去,2014年,该企业投资4000多万元建设了 一套污水废气处理系统。2016年与西北农林科技大学合作研 发"黄姜深加工废水废渣综合利用循环经济项目"。

该项目将皂素提取过程中产生的废水、废渣、废气进行 二次利用,制成复合碳源、碳基营养肥及沼气。"简言之,就是 将所有废弃物'吃干榨净',实现零污染、零排放。"陕西永宏 生物科技有限公司创始人陈永宏总结道。

绿色转型后,企业很快打开新局面。

"10年来,环保投入增加了2亿多元,产业链从皂素生产 延伸至碳基营养肥、甾体药物等多个领域,并分别培育出3 家黄姜生产企业,总产值达3.5亿元。"陈永宏说,目前,"永宏 科技"公司年加工黄姜 4 万吨,年产药用皂素 300 吨,成长为 全国知名的皂素生产企业。

十年南水北调,为安康绿色发展注入了澎湃动能。通过 深入调结构、促转型,全力构建绿色循环产业体系,安康经济 发展的"含绿量、含新量"大幅提升—

富硒产业连年保持中高速增长,综合产值超过760亿

元,稳居全国各大富硒区之首,全市六成以上农户因硒而富。 安康富硒茶区域公用品牌价值达 47.75 亿元,连续五年稳居 中国 20 强 涉水产业井喷式增长。2023年,全市水产品产量 4.76万

吨,同比增长 7.61%;渔业经济总产值 24.09 亿元,同比增长 "生态游"持续升温。依托良好山水资源建成国家 4A 级

游客人次和游客总花费分别增长 15.5%、20.1%。 生态变现通道更通畅。搭建了全省首个 GEP 核算制度 体系和 GEP 自动化核算平台,为生态算"身价",组建 10 个 县级生态资源公司,对生态资源资产进行常态化运营开发。

旅游景区 19个、国家级水利风景区 5处,今年前三季度接待

通水 10 年间,安康市地方生产总值增长近一倍。生态友 好型产业占 GDP 比重达 85%, 绿色工业总产值占规上工业 比重超过80%。目前,安康正加快建设以"创新、幸福、绿色、 活力"为核心的汉江生态经济带重要节点城市,让生态与产 业"双向奔赴",将绿水青山源源不断转变为金山银山。

一杯"南水"照见幸福生活

良好的生态环境是最公平的公共产品,最普惠的民生福

今天的安康,人与自然和谐共生,人民群众共享自然之 美、生命之美、生活之美,绿水青山已然变成百姓的"幸福靠

冬日瀛湖,烟波浩渺,水天一色。

"舟行碧波上,人在画中游。"12月5日,宽阔的湖面上, 一艘满载游客的画舫缓缓驶向瀛湖镇桥兴村的"唐家链子"。 游客们被眼前的美景吸引,纷纷发出赞叹。

听到如潮好评,桥兴村党支部书记唐汉邦的脸上漾起笑 容。"生态好,生活才会好。守护好这一湖清水,就是守护我们 的幸福生活。"他感慨道。

过去, 桥兴村和瀛湖镇其他村庄一样, 大多以养鱼为 生。高峰期,瀛湖网箱超过3.5万口。"湖面网箱密布,水质不 断恶化。在岸边隔着老远都能闻到一股腥臭味。"唐汉邦回忆 起当年的情景,不禁摇头。

2017年,安康"壮士断腕",全面取缔瀛湖网箱养殖,所有 渔民"洗脚"上岸。自此,这个西北最大的人工淡水湖的生态 得以修复,桥兴村的人居环境也发生了翻天覆地的变化。

"结合农村人居环境整治,村子建设了一座污水处理厂 布设了12个垃圾投放亭、1个垃圾集中回收站。开展'厕所革 命',将所有旱厕改为三格化粪池。同时对村道进行绿化亮 化,全部装上太阳能路灯,对老旧房屋进行改造和提升,统一 风格和样式,村子彻底告别了'脏乱差'的模样。"说起桥兴村 这些年的变化,唐汉邦如数家珍。

生态红线划定后,村民的生产生活也随之发生变革。

渔民上岸后改吃"生态饭",因地制宜发展高山茶、低山 果、沿湖民宿和农家乐,日子越过越红火。2023年,全村人均 纯收入达 1.4 万元,比网箱养鱼人均多增收 4000 元。

不只是桥兴村,生态带来的幸福样本还有很多。

冬日清晨,温暖的阳光洒向山间。在石泉县城关镇丝银 坝村草池湾, 几只朱鹮正在收割后的稻田里游闲地踱步、觅 食,散落于山脚下的农房升起炊烟,村里的米酒坊、咖啡馆陆 续开门营业。

看着眼前这幅恬静、自然、和谐的画卷,朱鹮日记咖啡馆

主理人李和平有些感动。"这哪里是农村,分明就是新时代的 '世外桃源'。"他感慨道。

草池湾,这个秦岭南麓的小山村,过去是个传统老村落。 得益于生态保护,几年前,国宝朱鹮来此栖息。村民们从此更 加珍视生态,农耕时不使用化肥、农药,不大肆开垦,为大自 然"留白",朱鹮种群壮大至60余只,该村因此得名"朱鹮小

借助朱鹮这张名片,2021年,村子开始进行"朱鹮小村" 草池湾田园综合体保护性开发,将传统乡村生活、田园风光 与现代商业相融合,培育出青旅酒店、田间课堂、咖啡馆等新

25岁的李和平是河南商丘人,大学毕业后第一次到草池 湾就被这里良好的生态环境吸引,毫不犹豫来到这里发展。

每天伴着漫天繁星入睡,听着鸟鸣声起床。一睁眼,诗情 画意都在眼前,同时还有一份稳定收入,李和平很知足。他 说:"目前处于旅游淡季,咖啡馆每月营收1.5万多元,旺季能 达到2万元,感觉很不错。"

随着一批批"新村民"的入驻,昔日"沉睡的乡村"在人们 的欢声笑语中被激活——村里的人气越来越旺,经营能力不 断增强,村民"面朝黄土背朝天"的生活一去不复返。

既有当下计,还要长远谋

安康人永远记得2020年的春天, 习近平总书记来到凤 凰茶山考察,作出了"人不负青山,青山定不负人"和"绿水青 山既是自然财富也是经济财富"的科学论断,在锦屏社区寄 语安康百姓"平安顺利,幸福安康"

如今,安康不仅刷新了"生态颜值",还擘画了聚力建设 共同富裕、生态宜居、崇德向上等5个方面幸福安康的"战略 图",把生态保护与社会安稳、民生改善、百姓幸福相贯通,全 力打造群众家门口的"幸福不动产"-

在汉滨区,随着旬阳电站完成蓄水,穿城而过的汉江"玉 带"已变身为 8.6 平方公里的"安康湖","夜游汉江"游船观 光、摩托艇水上跑超等项目相继启动,人们足不出户就能享 受滨海城市的欢乐。 在镇坪县,好山好水好空气反哺生命健康,总人口不足6

万,90岁以上老人达181位,成为全国首个被命名为"中国长 寿文化之乡"的县城。 在宁陕县,森林可折算成碳减排量进行交易,人们保护

好生态,将来靠卖碳票就能挣到钱。 青山深处,幸福滋长。这杯清澈的"南水"永续北上,为京

津冀豫送去甘甜,为生活在这片土地的人们注入不竭的活力 与希望。

以严的基调强化正风肃纪, 以零容忍态 度反腐惩恶

—— 清廉安康建设宣传标语

加强清廉机关建设,以优良作风助推高 质量发展

—— 清廉安康建设宣传标语

本社地址:安康市汉滨区大桥北路4号传媒大厦 邮 政 编 码:725000 办公电话(传真):(0915)3268520 电子邮箱:bs3268520@163.com 网址:sjk.akxw.cn 投稿邮箱:akrbbbb@163.com 印刷质量监督电话:(0915)3268656 新闻热线:(0915)3268533 广告热线:(0915)3212549 发投热线:(0915)3211149 定价:每年390元 安康日报印务中心印刷