

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 王优琨

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285万套房,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展,也许你能从中获得一些启发。

一杯“南水”里的幸福安康

个省、市,频频亮相全国两会、中国中亚峰会、欧亚经济论坛等盛会。

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,陕西永安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。党的十八大以来,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停。

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“黄姜深加工废水资源化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。”陕西永安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9.36%。

“生态旅游”持续升温。依托良好山水资源建成国家4A级旅游景区19个、国家级水利风景区5处,今年前三季度接待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。

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。

房地产业发展,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……房地产业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”提供更有力支撑。

(新华社北京电)

(上接一版)

全民守水护水,安康绿色家底日渐殷实。

水环境质量持续向好。全州市地表水质优良率保持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个县被命名为全国“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影。

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,龙王山上清冽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

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