

房地产市场走势怎么看

——当前中国经济问答之六

唱响中国经济“光明论”

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,市场预期和行业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,再到对价还价等环节,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趋势,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提升。

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”提供更有有力支撑。

新华社北京12月8日电

美国宣布向乌克兰提供近10亿美元额外军事援助

环球热点

新华社华盛顿12月7日电 美国国防部7日宣布,将向乌克兰提供价值9.88亿美元的额外军事援助。

根据美国国防部当天发布的声明,这笔对乌军援资金来自美国国会

的专项拨款,相关武器包括与“海马斯”多管火箭炮适配的弹药,无人机系统以及养护、维修和大修美国援乌火炮、坦克和装甲车等所需的装备和零部件。

声明说,这是拜登政府第22次动用国会“乌克兰安全援助倡议”资金向乌克兰提供武器。

马克龙与特朗普、泽连斯基举行三方会晤

新华社巴黎12月7日电 法国总统马克龙7日在爱丽舍宫与受邀出席巴黎圣母院重新开放仪式的美国当选总统特朗普和乌克兰总统泽连斯基举行三方会晤。

当天下午,特朗普先到爱丽舍宫与马克龙会晤,泽连斯基随后抵达并加入。三方会晤持续约35分钟。

马克龙会晤后在社交媒体上发文

说,三方因巴黎圣母院而聚首,“让我们继续为了和平与安全共同行动”。

泽连斯基也在社交媒体上表示,他与特朗普、马克龙进行了“良好、富有成效”的会晤,“我们都希望尽快、公正结束战争”。

法国7日晚在位于塞纳河畔的巴黎圣母院举行仪式,庆祝2019年失火的巴黎圣母院在经过5年修复后重新开放。

尹锡悦被韩国检方立案调查

新华社首尔12月8日电 韩国检方8日表示,已将总统尹锡悦作为嫌疑人立案调查。

韩国检方组建的特别调查本部当天对媒体说,收到很多关于总统尹锡悦的检举信,从程序上,已将其作为嫌疑

人立案调查。

韩国国会7日下午就总统尹锡悦弹劾动议案进行表决,因参加投票的议员人数不足,动议案未获通过。最大在野党共同民主党表示将在11日重新发起总统弹劾动议。

加纳总统候选人马哈马赢得选举

新华社哈拉雷12月8日电 阿克拉消息:当地时间8日上午,加纳全国民主大会党总统候选人、前任总统约翰·德拉马尼·马哈马在社交媒体上说,他已赢得总统选举。

马哈马说,他在7日举行的总统选举中胜出,并已收到执政党新爱国党总统候选人、现任副总统马哈茂杜·巴武米亚的祝贺。

巴武米亚8日在简短的电视讲话

中承认败选,并祝贺马哈马获胜。

马哈马出生于1958年。2012年7月,加纳时任总统米尔斯去世后,时任副总统马哈马继任总统职位,后赢得当年的总统选举。在2016年总统选举中,马哈马竞选连任失败。

加纳7日举行总统和议会选举,超过1800万选民投票选出总统和276名议会议员。加纳选举委员会预计于72小时内公布投票结果。

叙反对派武装称进入大马士革 巴沙尔去向不明



12月8日,人们聚集在叙利亚大马士革的一处广场上。 新华社发

叙利亚反对派武装8日宣布攻占叙第三大城市霍姆斯,进入首都大马士革。多家外媒援引叙利亚政府官员和知情人士的话报道,叙利亚总统巴沙尔·阿萨德8日已乘飞机离开大马士革,去向不明。

叙反对派武装8日早些时候说,他们已“完全控制”霍姆斯这座战略重地。霍姆斯距离大马士革仅140公里,是通往首都的重要门户。

反对派武装“解放叙利亚”联盟(又译“沙姆解放组织”)领导人阿布·穆罕默德·朱拉尼在社交媒体上把攻下霍姆斯称作“历史事件”。

反对派武装8日晚些时候声称,他们已经开始进入大马士革,没有看到政府军部署。多名大马士革居民告诉媒体记者,大马士革城内响起爆炸声和枪声,许多民众正在撤离。

叙利亚总理穆罕默德·加齐·贾拉利8日在社交媒体发表视频讲话,表示已准备好与任何人民选择的领导人“合作”,“会将政府和平安交接给反对派”。

反对派武装“解放叙利亚”联盟发表声明,严禁大马士革的所有武装力量接近公共机构。声明说,这些机构在正式移交之前仍由叙总理贾拉利监管。

据新华社电

权威发布

收费标准:标报100元,内容6元/字
个人证件:100元/版(50字以内)
咨询热线:0756-2611111

遗失声明

珠海市益集装饰工程有限公司
公司遗失公章一枚,声明作废。

全城欢迎新“家人” ——第三对中央赠港大熊猫正式与市民见面

据新华社香港12月8日电 初冬暖阳下,数以千计的香港市民迫不及待地来到香港海洋公园,共庆香港与内地的大熊猫情缘翻开崭新的一页。经过两个多月的隔离检疫和过渡适应,第三对中央赠港大熊猫“安安”“可可”8日正式与公众见面。

当日9时30分许,海洋公园附近已有不少游客身着大熊猫主题服饰等候开园。

开园瞬间,游客们一路狂奔,期待率先一览两位新“家人”。

两只大熊猫所在的香港赛马会四川奇珍馆附近,园方采取分流措施,工作人员每15分钟派入场券,

每次派发约150张,其间工作人员全程引导,每名参观者每次可入场参观10分钟。开园后约30分钟,派发的入场券时间已经排到下午2点了。

在馆内,“安安”“可可”接连上演“吃播”。首先亮相的“可可”惬意进食,吃饱后便走到玻璃前观察人群,随后回到自己的“宝座”上摆出不同姿势卖萌;“安安”则充分发挥善于攀爬的优势,手握竹子穿梭在不同的攀爬架上嬉戏玩耍。

为了符合这两位新“家人”的生活习惯,香港海洋公园在场馆布置上花了不少心思。“可可”的居所增加了“隧道”和“宝座”,“安安”的居

所则设置了攀爬架和树架,两个居所都放置了多个“环境丰富物”,目的是模拟野外觅食环境,增加大熊猫与环境的互动。为了保证居住环境舒适,场馆的温度会维持在19摄氏度。

香港海洋公园表示,两只大熊猫已经能听懂广东话指令,目前护理人员会用广东话叫“安安”和“可可”。它们的胃口很好,每日要吃重约10公斤的食物,而且经常用膳后还要再添食。“安安”最喜欢吃红萝卜,“可可”则喜欢吃番薯。

护理人员会根据不同的时间和季节提供不同的季节性食物,包括竹笋、苹

果、雪梨、高纤维饼,以及用玉米粉、黄豆粉和鸡蛋制作而成的窝窝头等。

以“PANDA GO! 香港游”为主题的大熊猫主题展从12月7日起陆续在昂坪360、香港海洋公园及中山公园等地举行公众展览,供市民及旅客观赏。2500只造型各异的熊猫雕塑向市民和旅客传递欢迎新“家人”的喜悦。

一项项活动推动全城的“熊猫热潮”不断涌动。香港特区行政长官李家超7日在大熊猫亮相仪式上说,特区政府会把握大熊猫带来的机遇,为市民旅客带来美好难忘的大熊猫体验,说好香港故事。

电话订报 | 上门服务

欢迎订阅 2025年报纸

《珠海特区报》540元/年 | 《珠江晚报·珠海少年》150元/年
《南方日报》540元/年 | 《南方》杂志 150元/年 | 《南方都市报》720元/年

订报热线: 2611111

扫二维码 方便快捷

【横琴】湾仔: 8824443 / 南屏: 8675041 / 横琴: 18928077010、15812602732
【香洲区】吉大: 3364375 / 拱北前山: 8129130 / 新香洲上冲: 2613158 / 香洲柠溪: 2259435、2277530、2259424
【金湾区】金湾: 15812628776 / 三灶: 13926983871 / 红旗: 13823086248 / 平沙: 13392988558、15913275359
珠海港: 13425016232 / 南水: 13543034189 / 小林13544929628 / 矿山: 13532269456
【斗门区】斗门: 5539068 / 坭涌: 13824175633 / 新环: 13544922568 / 六乡: 13570697441 / 白蕉: 13527205531
白藤湖: 13825693794 / 莲溪: 15916308212 / 上横: 13676035063 / 斗门镇: 13697783595
桥东: 18928015595 / 乾务: 15819822180
【高新区】唐家金鼎: 3310153
【万山区】外伶仃岛: 8855488 / 万山岛: 8856488 / 桂山岛: 8851488 / 东澳岛: 8858174 / 淇澳岛: 3315687

注意事项: 办理订报手续时,我们将开具订报专用发票,无发票请拒绝付款。