



# 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?

### (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。”

### (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热下冷态势,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。

从过去不应形成市场的火爆,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,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。住房需求上升,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。

### (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);今年年底,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”提供更有有力支撑。

(新华社北京12月8日电)

## 中国品牌领跑厄瓜多尔电动汽车市场

据新华社基多12月6日电(记者廖恩维)厄瓜多尔汽车工业企业协会日前公布的统计数据显示,今年1月至10月,中国汽车品牌比亚迪在厄共售出电动汽车489辆,约占该国电动汽车总销量的44%,位居前列。

数据显示,今年前10个月,厄共售出电动汽车1104辆,与2023年同期相比增长80.7%。比亚迪海鸥、元PLUS和海豚成为最受消费者欢迎的三款电动车型。

“比亚迪运营的关键策略之一在于为消费者提供了符合其需求、期待、预算以及生活方式的多种选择。”比亚迪厄瓜多尔品牌经理圣地亚哥·梅纳告诉新华社记者,比亚迪在不到两年的时间里成为厄瓜多尔最受欢迎的电动汽车品牌。

除了比亚迪,零跑、东风、开沃等中国品牌也在厄瓜多尔市场受到欢迎。梅纳认为,中国电动汽车受到青睐,不仅与质量过硬、功能齐全、设计新颖等因素有关,也与当地人日益增强的环保意识密不可分。



近日,游客在济南趵突泉公园内观赏趵突泉。入冬以来,山东省济南市城区的各处名泉水喷涌有力,吸引游客前来观赏游览。 新华社发

## 叙利亚政局突变将带来多重冲击

叙总理贾拉利同日表示,他与巴沙尔最后一次联络是在7日下午,对其具体去向不知情。贾拉利说,他将留在大马士革继续履行职责,并已与反对派接触,双方同意保护公共机构。大多数内阁部长仍留在大马士革,政府正努力让工作人员重返各自岗位,希望叙各方实现“和解”。

此前路透社援引叙军方高官的话报道,巴沙尔8日已乘飞机离开大马士革。今日俄罗斯晚些时候援引俄外交部的表态报道,巴沙尔已离开叙利亚,并下令和平移交权力。

### 政府军快速溃退

面对反对派武装的进攻,叙政府军溃退之快令人震惊。分析人士指出,这与其内部自身实力不足和外部援助减少都有关系。

从内部看,自2011年内战爆发后,叙利亚经济遭到严重破坏,一直未能复苏。美西方对叙政府实施制裁,其支持的库尔德武装控制了叙主要石油产区,导致叙政府控制区能源短缺、财政收入锐减。2020年之后,叙利亚又接连遭遇新冠疫情、大地震,以及俄乌冲突带来的输入性通胀等多重打击。巴沙尔

政府虽然通过取消食品燃油等生活必需品补贴、大量裁减军队等措施加以应对,但未能有效改善经济,反而导致不满增加,民心军心进一步低落。

从外部看,叙政府的主要盟友近期都面临严重挑战。上海外国语大学中东研究所教授丁隆认为,叙政府无力加强军队力量,此前能维持对广大地域的控制,主要是依靠俄罗斯提供空中力量、黎巴嫩真主党提供地面部队、伊朗提供后勤和指挥支持。复旦大学国际与公共事务学院副教授张楚楚说,三大主要盟友均处于历史上最为虚弱的状态,无力给予巴沙尔政府强力支援。

而反对派武装在此次进攻中不仅使用了重型武器和无人机,战法也更为先进。丁隆认为,反对派武装在过去几年中一直在积蓄实力,而且显然得到了外部势力的支持。

### 内外影响深远

叙利亚战略位置重要,内部民族和宗教情况复杂。分析人士认为,叙政府瓦解不仅会造成本国动荡,也将给整个中东地区带来更多不稳定性,导致地区局势进一步紧张。

新华社记者 李恒 徐鹏航

这是又一次对我国罕见病患者“药篮子”的全面升级——

近日国家医保局等部门发布的新版国家医保药品目录新增91种药品,其中包含用于治疗肥厚型心肌病的玛伐凯泰胶囊等13种罕见病用药。截至目前,超过90种罕见病治疗药品已纳入国家医保药品目录。

罕见病,因其极低的发病率,有限的患者人数、高昂的药物研发成本,很长一段时间是医疗领域“被遗忘的角落”。

罕见病防治,关爱不能缺席。在各部门努力下,我国加速构建罕见病防治保障之路,为患者搭建生命的桥梁,在用药的可及性和可负担性方面,不断实现“从0到1”的突破。

在今年国家医保药品目录谈判中,上万名难治性癫痫患儿的“救命药”氯巴占进医保了。药片价格几毛钱的微调,给患者家庭带来实实在在的希望。

难治性癫痫,有着“低治愈率、高致残率、高致死率”的特点。根据有关统计,国内难治性癫痫持续状态患儿,病死率达20%以上。

患儿家属告诉记者,孩子发病时,“有时一天抽搐七八十次,每次发作都像在生死关头徘徊”。

长期以来,因兼具罕见病用药和二类精神药品的双重属性,管控严格,市场规模有限,氯巴占迟迟未能在国内获批上市,患者往往选择从国外代购“救命药”。

2020年,一起充满争议的涉及海外代购氯巴占案件引起广泛关注。随后,多个罕见病癫痫患儿家庭联合发出求助信,呼吁关注氯巴占的进口和使用问题。

是药,更是民生。2022年6月,国家卫生健康委、国家药监局联合发布《临床急需药品临时进口工作方案》和《氯巴占临时进口工作方案》,优先采用临时进口方式,缓解患者“无药可用”困境,同时支持氯巴占药品国产化。

国产氯巴占2022年获准上市,2024年进入医保,这小小的药片,燃起患者的生命希望。

同样,阵发性睡眠性血红蛋白尿症(PNH)患者用药,也是今年国家医保药品目录调整关注的一个焦点。PNH,一种极罕见的后天获得性溶血性疾病,临床主要表现为血管内溶血、骨髓造血功能衰竭和反复血栓形成,患者生命受到严重威胁。

2021年3月,一位PNH患者遭遇断药,怀着一线希望,向中国罕见病联盟求助。中国罕见病联盟携手北京协和医院、国家药监局及药企开启“同情用药”爱心征程。80余天后,从瑞士引进的新药成功落地北京协和医院,患者获得救治。新版国家医保药品目录将这一创新药盐酸伊普司苷胶囊纳入,将为更多患者带来希望。

近几年,脊髓性肌萎缩症(SMA)、支那病、重症肌无力等罕见病治疗用药相继被纳入目录……自2018年国家医保局成立以来,已经连续7年开展医保药品目录调整。目前,已有90余种罕见病用药被纳入国家医保药品目录,罕见病药品保障水平稳步提升。

一路走来,是努力,更是希望。“医保药品目录的调整,是国家对每一个生命的尊重与呵护,是对特殊群体的特别关爱。”中国罕见病联盟执行理事长李林康说,罕见病患者“药篮子”的每一步调整,每一次增加,都不容易。

从“无药可医”到“有药可用”,再到“用得起药”……把保障人民健康放在优先发展的战略位置,我国积极探索罕见病用药新模式,加强药物研发,让患者更有“医靠”。

“罕见病患者的痛苦与治疗的无助,时刻揪着医者的心。让更多好药、‘救命药’进医保,是医患共同的心声。”中华医学会罕见病分会主任委员、北京协和医院院长张抒扬说,在这条充满挑战与希望的道路,我们携手并进,为患者点亮生命的灯塔。

一个社会的文明程度,既有如何对待“多数人”,也有如何关怀“极少数人”。一股股让罕见病患者得到更好保障的力量,正汇聚成暖流,浸润着每一个需要关怀的心灵。(新华社北京12月8日电)

## 韩国执政党与总理表态填补政务“真空” 在野党称此举违反宪法

新华社首尔12月8日电(记者陆睿 孙一然)韩国执政党国民力量党党首韩东勋和国务总理韩德洙8日在会谈后共同会见记者时说,将有序推进提早结束总统尹锡悦的任期,尹锡悦不再参与国政事务。韩国最大在野党共同民主党党首李在明当天表示,14日将推动国会再次表决尹锡悦弹劾动议案。

韩东勋表示,尹锡悦卸下总统职务是大多数国民的判断。执政党党首将定期与总理会面,确保不出现政务处理的“真空”。

国会议长禹元植随后反驳韩东勋和韩德洙。禹元植在电视直播中说,总统违宪时,弹劾是唯一的合法程序,执政党与国务总理共同行使总统权是明确的违宪行为。他提议进行朝野会谈,立即中断总统履职。

李在明8日在电视直播中说,韩德洙和韩东勋破坏宪法,总统职权并非私有之物。尹锡悦仍在幕后操纵国政。执政党实际上是在妨碍解除尹锡悦的总统职务,是明确的“内乱共犯”。他表示,14日将推动国会再次就总统弹劾动议案进行表决。

据韩国总统府消息,尹锡悦8日批准了行政安全部长官李祥敏的辞呈。这表明尹锡悦仍在行使总统的人事任免权。韩国检方组建的特别调查本部当天对媒体表示,由于收到很多针对尹锡悦的检举信,从程序上已将其作为嫌疑人立案调查。

共同民主党8日表示,将推动国会12日处理涉戒严风波的“内乱特检法”和涉总统夫人的“金建希特检法”,以及对法务部长官和警察厅厅长的弹劾案。

(据新华社大马士革12月8日电)