

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

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。认识当前的房地产市场形势，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，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。

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317万套（间）；到今年年底，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。

(新华社北京电)

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，全国新建商品房网签量同比增长0.9%，连续15个月首次实现增长；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——

个人养老金制度15日起全国施行

新华社记者 姜琳 李延霞

养老金，关乎老有所养，牵动每个人的切身利益。

12月12日，人力资源社会保障部等五部门发布《关于全面实施个人养老金制度的通知》，自12月15日起，将个人养老金制度从36个先行城市（地区）推广至全国。通知进一步明确了相关支持政策，并就公众最为关注的投资产品、提前支取、风险管理等问题，作出了一系列调整。

产品货架“上新”，增加更多稳定收益品种

所谓个人养老金，就是个人自愿参加、市场化运营、国家政策支持的补充养老保险制度。个人自愿在特定账户存一笔钱，每年不超过12000元，在享受税收优惠的同时，还可通过购买相关金融产品获取收益。

那么，个人养老金货架上的品类是否丰富、能否有较多收益稳健的产品，直接关系到制度的吸引力。

通知要求优化产品供给，在现有理财产品、储蓄存款、商业养老保险、公募基金等金融产品基础上，将国债纳入个人养老金产品范围，将特定养老储蓄、指数基金纳入个人养老金产品目录。

“新增的3类均为低风险、收益稳的产品，也比较简单透明，将有利于个人养老金保值增值，为广大参加人特别是风险偏好较弱群体提供了更多选择。”中国社科院世界社保研

究中心副秘书长齐传钧说。

通知还提出，鼓励金融机构研究开发符合长期养老需求的个人养老储蓄、中低波动型或绝对收益策略基金等产品。在齐传钧看来，这将为下一步提供更多“利”产品打开空间。

购买程序简化，强化投资服务和风险提示

有了丰富的产品，还需简化流程。通知要求商业银行提高服务的便利化水平，取消了线上购买商业养老保险产品的“录音录像”要求。

“这将便于参加人‘一站式’购买个人养老金产品，有助于提高老百姓投资的积极性。”中国人民大学教授董克用说，经过两年先行实施，个人养老金制度已吸引了7000多万人参加。如何留住客户、吸引资金，需要金融机构更多发挥专业水平，想办法帮助大家降低投资难度、稳定产品收益。

通知提出，金融机构根据个人投资风险偏好和年龄等特点，推荐适当的个人养老金产品。鼓励金融机构在与参加人协商一致的情况下，探索开展默认投资服务。

“对一些不知如何选择产品、希望获得专业服务的参加人，就可以通过投资咨询或默认投资的方式解决选择难的问题。这将考验金融机构的专业能力和风险管理水平。”董克用表示，“探索”二字意味着不会一下放开，将根据实际情况一步步走，守好百姓养老钱。

通知明确，金融机构要按照规定做好个人养老金产品资产配置公示和风险等级确定

工作。个人养老金信息管理服务平台和金融行业平台根据风险等级，分类展示个人养老金产品，强化风险提示。

提前领取“扩围”，领取方式可变更

通知还增加了提前领取情形，除达到领取基本养老金年龄、完全丧失劳动能力、出国（境）定居等领取条件外，参加人患重大疾病、领取失业保险金达到一定条件或者正在领取最低生活保障金的，可以申请提前领取个人养老金。

领取方式也将更加灵活。参加人可以选择按月、分次或者一次性领取个人养老金，并可进行变更。

“适度提高制度在领取阶段的灵活性和包容度，将有助于减少参加人的后顾之忧。同时，在积累阶段也能让参与者更有积极性参与，有信心长期投资。”信安金融集团中国区首席养老金融专家孙博说，个人养老金属于养老保障体系一部分，主要目标是帮助参与者积累更多养老资产，因此要求个人养老金账户的资金除特殊情况外，需封闭到退休后才能领取。

“实际上经过个人养老金两年探索实施，许多人已经接受了为自己增加养老储蓄的理念。济南不属于先行城市，但不断有客户来咨询什么时候能扩围。”中国农业银行济南银河支行营业部主任孟吉告诉记者，“目前我们这个网点就有近2000户进行了开户预约。等15日全面实施后，我们将按要求做好服务，给客户带来实实在在的利好。”

►12月12日拍摄的成达万高铁石坪村隧道口建设施工现场（无人机照片）。

当日，成都至达州至万州高速铁路（以下简称：成达万高铁）重庆段首座千米以上隧道石坪村隧道顺利贯通。该隧道全长1889米，设计时速350公里，为单洞双线隧道。

成达万高铁是我国“八纵八横”高铁网沿江通道的重要组成部分，建成后将成为成都直达中原和京津冀地区的便捷客运通道，极大便利沿线人民群众出行，促进沿线经济社会发展，对助力成渝地区双城经济圈建设、长江经济带等国家战略实施，具有十分重要的意义。

新华社记者 唐奕 摄



西和县委 县人大 县政府 县政协 热烈祝贺 陇南市五届人大四次会议 政协陇南市五届四次会议 胜利召开