

房地产市场走势怎么看

——当前中国经济问答之六

新华社北京12月8日电
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，我国新建商品房住房供应规模大，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，专项债券支持收回闲置存量土地、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”提供更有力的支撑。

『新国企新作为』系列报道

编者按

去年6月，宁波启动新一轮国企改革重组。今年，市委十四届六次全会强调，要深入实施国企改革深化提升、加快建设一流企业行动。

时间紧，任务重。如何进一步深化国企改革，推动国有资本做强做优做大？即日起，本报推出“新国企新作为”系列报道，邀请开投集团下属8家国企“一把手”谈改革、拓思路、谋发展。

撰文 沈莉 王嘉彬
丁益 江铮威

宁波能源集团股份有限公司供图

『碳』索未来 向『绿』而行

绿色，正成为能源产业的新色调。新形势下，挖掘传统能源行业“存量”，寻找新能源产业“增量”，对宁波能源来说至关重要。

如何答好新一轮国企改革“期中卷”，发力后半程？为此，笔者采访了宁波能源集团股份有限公司党委书记、董事长马奕飞。

A

笔者：过去几年，宁波能源在国企改革行动中，取得了哪些成效？

马奕飞：宁波能源在国企改革三年行动之初，便提出了“存量企业提质增效、增量企业提质、企业管理提升”和“发展理念优化、发展环境优化”的“三提两优”发展战略。其间，不断完善制度体系建设、强化集团化管控，明确三会议事规则，制定了党委前置研究讨论重大经营管理事项的清单，厘清了各治理主体权责边界，持续夯实“走出去”战略，发挥上市公司平台作用。

B

笔者：在推进能源绿色低碳转型方面，宁波能源有哪些新尝试？

马奕飞：“双碳”行动加速推进的大背景下，宁波能源主动走出“舒适区”，明确围绕风电、储能、绿色供热、节能减排、充电桩和电力市场化交易，打造新能源产业“五张名片”，实现从传统能源企业转型为以传统能源为基础、新能源产业主导发展的区域能源企业。

特别是在绿色供热方面，这两年宁波能源一直在布局生物质气化产业。生物质气化产业是以生物质气化供热为核心，为中小型园区提供零碳供热，并适度延伸至气化炉设备制造的产业。

C

笔者：下一步，宁波能源将聚焦哪些工作，如何瞄准“一流”再出发？

马奕飞：我们坚决扛起助力宁波构建新型能源体系、打造能源强市的使命担当，立足宁波市本土能源资源进行统筹开发和自主性发展，深入贯彻开投集团“4335”发展战略，落实“把握推进绿色能源项目、央地合作发展、布局油气产业链”三条路径。

重点将做好四个强化：一是强化改革系统谋划。统筹抓总顶层设计、思想统一，从效率效益、创新驱动、效能提升、战略落实、持续发展和党建统领六大方面全面推进宁波能源改革工作，因地制宜制定宁波能源的一流发展之路，聚力打造区域综合能源集成供应商。

二是强化企业管理水平。一方面，要深耕能源产业发展，利用好优势资源，打造属于宁波自己的能源阵地，提升能源自主供应能力和战略安全保障能力。另一方面，不断强化一

流队伍建设，赋能提升企业管理，发挥好宁波能源1600余名产业骨干力量。

三是强化产业协同发展。例如，加强产业链上下游企业的协同发展，适时向产业链两端拓展，增加供应链稳定性和可靠性，强化能源产业战略支撑和服务大局功能，增加对油气等大宗能源基础设施投资。再如产业板块的协同发展，实现各板块业务资源互通、经验共享，以及与开投集团其他业务板块、同行业企业合作。

四是强化科技创新驱动。创新引领打造原创技术策源地，借鉴一流国企科技创新模式以及由内部技改向产业化创新的发展经验，核心在“统”、关键在“研”、目标在“用”。在组织搭建、资金支持、统筹规划和成果转化方面构建符合企业实际的科技创新体系。如筹划建立生物质气化研究院等，以生物质气化延伸绿色甲醇制备，培育新质生产力赋能企业发展。



宁波光耀热电有限公司工作人员正在检查操作箱。



浙江波成重工综合智慧能源项目。