

房地产市场走势怎么看

——当前中国经济问答



国际时讯

多国领导人赞誉中国 促进全球南方团结合作

新华社多哈电 第22届多哈论坛8日闭幕。与会嘉宾表示,对于全球南方而言,无论国家大小,都需要团结合作,中国努力促进全球南方之间合作,为实现更加普惠包容的全球治理体系作出重要贡献。

在由多哈论坛与“全球化智库”共同举办的“中国在崛起的全球南方中的角色:重新定义未来的世界秩序”分论坛上,与会人士探讨了卓然壮大的全球南方声势,以及中国同广大全球南方国家一道践行真正的多边主义、携手推动构建人类命运共同体的理念与实践。

卢旺达总统卡加梅表示,非洲国家在寻求国家独立、民族解放时就得到了中国的大力支持,这种传统友谊延续了几十年,如今的非中经贸合作在设有附加政治条件的情况下助力当地经济发展。以卢旺达为例,2023年卢旺达与中国的贸易额比2018年增长了274%,卢旺达还受惠

于中国较低的关税水平。

纳米比亚总统姆本巴说,非中合作建立在互惠基础上,而非强迫。如今,中国企业在非洲修建公路等基础设施,而这是发达国家不愿参与的;非中还加强了学术交流、教育合作等以促进文化交流、文明互鉴。

巴巴多斯总理莫特利表示,国家无论大小一律平等,都可以在多极化世界扮演角色,面对全球挑战,再大的国家也无法独自面对,需要各国团结合作。

洪都拉斯外长雷纳说,中国与全球南方国家正在发展一种基于相互尊重和互惠互利的关系。

本届多哈论坛为期两天,主题为“创新势在必行”,举办了数十场分论坛和研讨会。来自全球150多个国家和地区的4500多名参会者和300多位演讲嘉宾,就地缘政治、多个地区面临的人道主义危机、全球南方、人工智能、数字经济等议题展开讨论。

中国荒漠化防治国际合作 成果亮相COP16

新华社利雅得12月9日电(记者陈琛 葛晨)《联合国防治荒漠化公约》第十六次缔约方大会(COP16)中国馆9日举办主题为“绿色技术、绿色未来”的边会,分享中国荒漠化防治国际合作的成功经验。

此次边会由中国科学院新疆生态与地理研究所(新疆生地所)、新疆维吾尔自治区林业和草原局共同主办。边会发布了新疆生地所与泛非“绿色长城”组织合作在毛里塔尼亚首都努瓦克肖特建设的“中非绿色技术公园”成果视频,新疆生地所与泛非“绿色长城”组织秘书处续签了谅解备忘录。会上还介绍了中国与非洲、中亚等地区其他荒漠化防治成果。

中国国家林业和草原局荒漠化防治司司长黄采艺在活动致辞中说,中国愿与各方聚焦荒漠化治理成果和挑战,共商荒漠化治理之路,共探荒漠化治理之计,携手合作,早日实现“荒漠造福人类”的目标。

乌兹别克斯坦生态、环境保护部和气候变化部专家索别尔忠·乌马罗夫在发言中表示,乌中两国在“一带一路”框架下的环保合作成效显著,中国先进的自然资源可持续管理方案已成功应用于乌兹别克斯坦。

非洲“绿色长城”毛里塔尼亚国家署总干事西德纳·艾哈迈德·埃利在致辞中表示,中国的创新方案对毛里塔尼亚抗击荒漠化和非洲“绿色长城”建设提供了重要支持。

新疆维吾尔自治区林业和草原局党委书记张志刚在致辞中介绍了新疆防治荒漠化成效和经验。他说,2022年新疆实现了荒漠化和沙化土地面积“双缩减”,前不久世界最长环沙漠生态屏障在“合龙”,打造了全国防治荒漠化的样板和典范,为筑牢中国北方生态安全屏障作出贡献。

边会的圆桌会议环节,来自科研机构、企业界的6名行业代表畅谈了在荒漠化防治中的成功经验。

韩国法务部宣布 禁止总统尹锡悦出境

新华社首尔12月9日电(记者陆爱华 姬新龙)韩联社9日报道,韩国法务部当天宣布禁止总统尹锡悦出境。

韩国高级公职人员犯罪调查处(简称公调处)负责人吴东运当天在国会法制司法委员会上,指示对尹锡悦采取禁止出境措施。

公调处随后于当天15时向法务部提出禁止尹锡悦出境的申请。

9日早些时候,负责调查紧急戒严风波的韩国警察厅下属国家调查本部特别调查团说:“正在考虑对总统尹锡悦采取禁止出境措施。”

特别调查团在新闻发布会上说,已对“前国防部长官金龙显、前行政安全部长官李祥敏、前反间谍司令官吕寅、陆军参谋总长朴安洙采取了紧急禁止出境措施”。

中国茶咖“甜蜜”融入印尼市场



11月28日,在印度尼西亚德波,顾客在一家书亦烧仙草门店购买饮品。

近年来,中国茶咖品牌相继进入印度尼西亚市场,掀起一股茶咖热潮。在雅加达的大街小巷,中国茶咖品牌成为引人注目的街头风景,不仅为当地人带来“甜蜜”体验,还为当地发展增添新活力。

新华社记者 徐钦 摄

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提升。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作用。

“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维系,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

CPI同比小幅上涨 PPI环比由降转涨

——透视11月份物价数据



12月9日,消费者在山东省滨州市一家超市选购蔬菜。

新华社发(初宝瑞 摄)

11月份,食品价格同比上涨1.0%,涨幅比上月回落1.9个百分点。食品中,猪肉和鲜菜价格分别同比上涨13.7%和10.0%,涨幅均有回落;鲜果价格由上月上涨4.7%转为下降0.3%;牛肉、羊肉、食用油、禽肉类和粮食价格降幅在1.1%至13.5%之间。

再看非食品价格。11月份,非食品价格环比由上月持平转为下降0.1%,同比由上月下降0.3%转为持平。

由于旅游出行进入消费淡季,11月份,飞机票、宾馆住宿和旅游价格分别季节性下降8.6%、7.3%和5.6%;冬装换季

上新,服装价格环比上涨0.6%;部分车型新款上市,燃油小汽车价格环比上涨0.2%,为近9个月以来首次转涨。

“11月份,扣除食品和能源价格的核心CPI继续回升,同比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。预计未来核心CPI总体继续延续温和回升态势。”国家发展改革委市场与价格研究所研究员刘方说。

PPI环比由降转涨,同比降幅收窄——

随着一系列存量政策和增量政策协

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”提供有力支撑。

(新华社北京电 记者齐中熙 王优玲)