

房地产市场走势怎么看

——当前中国经济问答之六

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,各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。

住房和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。(下转05版)

(上接03版)

(三)“中国式现代化,民生为大”

重庆市九龙坡区谢家湾街道民主村社区,过去大量居民楼年久失修,环境脏乱。依托城市更新,如今这里成为幸福宜居之地。

“中国式现代化,民生为大。党和政府的一切工作,都是为了老百姓过上更加幸福的生活。”今年4月,习近平总书记在重庆考察时来到这里,语重心长地说,“党中央很关心的一件事,就是把老旧小区改造好。”

点滴民生见真情。今年前10个月,全国新开工改造城镇老旧小区5.3万个。

当前,一些地方财政比较困难,企业裁员欠薪现象增多,就业压力上升,增进民生福祉的任务更加繁重艰巨。

经济发展越是承压前行,民生工作越是要抓紧抓好。

5月27日,习近平总书记主持中共中央政治局第十四次集体学习,主题是千家万户关注的就业问题。习近平总书记强调,促进高质量充分就业,是新时代新征程就业工作的新定位、新使命。

从中央层面出台促就业“二十四条”,到十部门联合印发意见进一步加强农民工服务保障,一系列有力举措接连推出。

前三季度,全国城镇新增就业达1049万人,城镇调查失业率平均值同比下降0.2个百分点,就业大盘保持平稳。

民之所盼,政之所向。

顺应经济、社会、人口形势发展变化,按照自愿、弹性原则稳妥有序推进渐进式延迟法定退休年龄改革;

破解年轻人“带娃难”,有效减轻人民群众养育负担,进一步完善价格形成机制、支持普惠托育服务体系建设……

一系列政策举措,彰显经济社会发展的温暖底色。

激发更多内生动力,拓展更大发展空间,是中国经济当前必须作答的重要课题。

湖北省嘉鱼县,潘家湾镇十里蔬菜长廊满目青绿,成批的蔬菜从这里运往全国各地。“现在有了合作社,服务全产业链,种菜不愁销路。”当地蔬菜种植户熊成龙说。

11月5日,在湖北考察的习近平总书记来到潘家湾镇,走进田间察看蔬菜长势,了解当地推进乡村全面振兴情况。

习近平总书记对大家说:“中国式现代化,乡村振兴是个大课题。农村天地广阔,农业大有可为。各级党委和政府要把‘三农’工作紧紧抓在手里,夯实基础,完善服务,让老百姓的日子越过越好。”

城乡融合发展是中国式现代化的必

然要求,是推动经济发展、激发经济活力的强大动力源。

我国广袤田野蕴含着巨大消费潜力,还有较大增量空间,畅通城乡经济循环能够为推动高质量发展打开新天地。

“顺应人口流动趋势,推动城乡融合发展,促进城乡产业发展、基础设施、公共服务一体化”“更好发挥县城连接城市、带动乡村作用,率先在县域内实现城乡融合发展”……习近平总书记思考深邃。

深入实践,持续破题。

进一步放开放宽除个别超大城市外的落户限制,推行以经常居住地登记户口制度;加强以县城为重要载体的城镇化建设,壮大县域经济;推动乡村富民产业升级,提高农业综合效益,壮大新型农村集体经济……

促进各要素在城乡之间双向流动,推动城乡居民共享改革成果、共创美好生活。

当前,我国经济发展面临多重风险挑战,面对风险积聚,防范化解任务更重,统筹发展和安全的紧迫性更强。

近期,融创上海董家渡项目二期4栋高楼已完成主体结构封顶,目前正进行外立面施工。这个曾陷入困境的项目,在政府支持下顺利重整盘活,近900套住房得以复工建造。

截至11月13日,全国保交房已交付285万套,保交房攻坚战持续推进,保障购房人合法权益,为稳市场、去库存、防风险提供更有力量支撑。

安全是发展的前提,是护佑民生的基础。

今年,多地经历夏季“龙舟水”“暴力梅”,黄淮海出现干旱、早涝急转,东北遭遇极端暴雨,秋季超强台风频繁来袭。

习近平总书记多次作出重要指示,中共中央政治局常务委员会召开会议研究部署防汛抗洪救灾工作,广大干部群众风雨同舟、众志成城,共同打赢防灾减灾攻坚战。

粮安天下,丰收来之不易。今年我国粮食产量预计将首次突破1.4万亿斤,迈上新台阶。

推出近年力度最大的化债措施,腾出更多资源巩固基层“三保”;筑牢金融“防火墙”,守好百姓“钱袋子”;严守资源安全底线,端牢粮食和能源两个“饭碗”……

守住不发生系统性风险的底线,进一步织密筑牢安全网,人民群众的获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

(四)“坚持改革和开放相统一”

7月18日,北京人民大会堂,中国改革开放迎来又一个历史性时刻,党的二十届

三中全会通过《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》。

当前发展面临的形势环境之复杂前所未有,如何在危机中育新机、于变局中开新局?

“新时代新征程上,要开创中国式现代化建设新局面,仍然要靠改革开放。”习近平总书记强调。

这一坚定的抉择,来自科学的判断:我国经济运行依然面临不少障碍,需要深入推进经济体制改革,加快形成与构建新发展格局相适应的体制机制,打通制约经济循环的堵点、卡点,为高质量发展持续注入新动力。

《决定》13个部分的分论中,涉及经济领域的就有6个部分,足见其分量之重。

7月30日,习近平总书记主持召开中共中央政治局会议。

“要以改革为动力促进稳增长、调结构、防风险,充分发挥经济体制改革的牵引作用,及时推出一批条件成熟、可感可及的改革举措。”会议提出明确要求。

围绕《决定》提出的“加快经济社会发展全面绿色转型”,中共中央、国务院印发《关于加快经济社会发展全面绿色转型的意见》。

中办、国办印发《关于完善市场准入制度的意见》,提出深入破除市场准入壁垒,完善市场准入负面清单管理模式。

中央层面事关经济发展的改革文件陆续出台,各方面加快推出一批标志性改革举措:民营经济促进法草案向社会公开征求意见,水资源费改税试点全面实施,推动中长期资金入市的指导意见出台……

随着改革政策落地,经营主体的预期在改善,全社会的信心在增强,高质量发展的动能在集聚。

改革与开放相辅相成,彼此激荡。

“改革越深入,对开放的水平要求就越高;开放水平越高,对改革的促进作用就越大”,习近平总书记一语破的。

“报告主席,报告总统,钱凯港建设已经完工,具备开港条件,请指示。”

“开港!”

当地时间11月14日,秘鲁总统府,中国国家主席习近平同秘鲁总统博鲁阿尔特以视频方式共同出席秘鲁钱凯港开港仪式,并下达指令。

北京时间11月15日,重庆,团结村中心站,满载电子信息产品、汽车整车及零配件、机械工业配件、家用电器等货物的第10万列中欧班列,驶向德国杜伊斯堡。

当前,世界百年变局加速演进,世界之变、时代之变、历史之变正以前所未有的方式展开,少数国家搞“脱钩断链”“小院高墙”,保护主义、单边主义、霸权主义

持续抬头。

越是遭遇逆流,越要积极拥抱和推动经济全球化。时代的抉择路口,中国始终站在历史正确的一边,站在人类进步的一边。

今年以来,中国全面取消制造业领域外资准入限制措施,首次在全国范围内对跨境服务贸易建立负面清单管理制度,推动电信、互联网、教育、文化、医疗等领域有序扩大开放,支持符合条件的外资机构参与金融业务试点,主动对接国际高标准经贸规则,稳步扩大制度型开放。

刚刚过去的11月,第七届进博会、第二届链博会相继举行,四海展商云集。两大展会从需求端和供给端,为世界注入更多确定性,为各国发展提供更多新机遇。

前10个月,我国货物贸易进出口总值达36.02万亿元,同比增长5.2%。

为便利中外人员往来,中方自去年底以来先后对38个国家实行免签,免签停留期限延长至30日,“China Travel”爆火出圈。

“下一步,中国将出台更多自主开放和单边开放政策,扩大面向全球的高标准自由贸易区网络,让中国开放的大门越开越大。”习近平主席郑重承诺。

携手合作、共创未来。这是中国的承诺,更是中国的行动。

今年以来,习近平主席主持中非合作论坛北京峰会等重大主场外交活动,四次出访国外,在国内外频繁同各国领导人、国际组织负责人、国际友人会谈会见。

元首外交,引领中国的“朋友圈”越来越大,为中国经济发展进一步创造了良好国际环境,在世界范围内掀起了持续的“中国热潮”。

11月16日,习近平主席在亚太经合组织第三十一次领导人非正式会议上的讲话中指出,中方欢迎各方继续搭乘中国发展快车,同中国经济共同发展,为实现和平发展、互利合作、共同繁荣的世界各国现代化共同努力。

登高望远,大道无垠。

在中国经济发展的关键一程,习近平总书记高瞻远瞩、审时度势,从党和国家发展全局高度,以巨大的政治勇气和智慧、无畏的胆识和魄力,一次次作出关键抉择,沉着应对挑战,指明前进方向,激发起强大信心和力量。

中国经济从来都是在战胜挑战中发展,在风雨洗礼中成长,在历经考验中壮大。在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下,在习近平经济思想科学指引下,全党全国各族人民团结一心、坚定信心,迎难而上、攻坚克难,中国经济航船必将在新的征途上一往无前。

(新华社北京12月10日电)