

房地产市场走势怎么看

——当前中国经济问答之六

(上接04版)

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。(新华社北京12月8日电)

招标公告

一、招标条件

四川封面传媒科技有限责任公司由于事业发展需要,需采购“内容监管及宣传协作系统”,现面向社会公开招标,欢迎符合条件的投标人报名参与本投标。

二、项目概况与招标范围

1.招标人:四川封面传媒科技有限责任公司;
2.项目名称:内容监管及宣传协作系统采购;
3.项目限价:38万元(含税价);
4.项目资金来源:自筹
5.招标人地址:成都市红星路二段70号四川传媒大厦8楼A区;
6.招标内容:对外采购内容监管及宣传协作系统;具体需求、技术及售后服务要求详见招标文件第六章。

三、投标人资质要求

1.投标人应是在中华人民共和国境内依法注册,具有独立承担民事责任的能力,独立法人资格的,或为经独立法人资格授权合法登记注册的非法人分支机构(同一公司及其下属各级分支机构,有且仅能1家参与,否则其投标将被否决)。
2.具有良好商业信誉,2021年以来无重大违法记录和严重违法违规记录,并对此做出书面承诺(承诺函格式自拟,或参照第五章投标文件格式《投标承诺函》的格式提供)。
3.不接受联合体参与投标。
4.财务状况报告:(具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度,提供投标人近三个月中任意一个月份(不含投标当月)的财务状况报告(资产负债表和利润表)或由会计师事务所出具的2023年度的财务审计报告或提供承诺函(承诺函格式自拟,或参照第五章投标文件格式《投标承诺函》的格式提供);(如投标人成立时间迟于要求开始的时间,则时间要求为投标人成立时间至截止时间)。
四、招标文件的获取
本项目招标文件采用线上获取或现场获取两

种方式之一,需准备的材料如下:

1、营业执照正副本复印件;
2、法定代表人授权委托书及法定代表人身份证明、法定代表人身份证复印件(正反两面);
3、被授权人的身份证复印件(正反两面)。

注:(1)以上材料均需加盖鲜章;(2)若为经独立法人授权合法登记注册的非法人分支机构的,则上述第2项为负责人授权委托书及负责人身份证明及身份证复印件(正反两面)。

若采用线上方式获取招标文件的,以上材料均提交PDF格式原件扫描件,一并发送至招标人指定邮箱:1143733503@qq.com,经招标人审核合格后,向投标人发放电子版招标文件。

若采用现场方式获取招标文件的,收取以上全部纸质材料,并核验被授权人身份证原件。经招标人审核合格后,向投标人发放纸质版招标文件。

五、获取招标文件的地点和时间

地点:成都市锦江区红星路二段70号四川日报报业大厦10楼A区行政部;
时间:2024年12月6日—12月12日,上午9点—11点,下午2点—5点;

六、投标文件递交地点及截止时间

递交地点:成都市锦江区红星路二段70号四川日报报业大厦10楼A区行政部;
投标截止时间:2024年12月26日下午5点;

七、发布形式

本投标邀请在四川公共资源网、封面新闻APP、《华西都市报》以公告形式发布。

八、联系方式

招标文件获取、投标及异议受理联系人:尹老师,联系电话:028-86969088
招标文件咨询联系人:张老师,联系电话:15810530300

四川封面传媒科技有限责任公司
2024年12月5日

招标公告

一、招标条件

四川封面传媒科技有限责任公司由于事业发展需要,需采购“平台传播力分析服务”,现面向社会公开招标,欢迎符合条件的投标人报名参与本投标。

二、项目概况与招标范围

1.招标人:四川封面传媒科技有限责任公司;
2.项目名称:平台传播力分析服务采购;
3.项目限价:38万元(含税价);
4.项目资金来源:自筹
5.招标人地址:成都市红星路二段70号四川传媒大厦8楼A区;
6.招标内容:对外采购平台传播力分析服务;具体需求、技术及售后服务要求详见招标文件第六章。

三、投标人资质要求

1.投标人应是在中华人民共和国境内依法注册,具有独立承担民事责任的能力,独立法人资格的,或为经独立法人资格授权合法登记注册的非法人分支机构(同一公司及其下属各级分支机构,有且仅能1家参与,否则其投标将被否决)。
2.具有良好商业信誉,2021年以来无重大违法记录和严重违法违规记录,并对此做出书面承诺。

四、投标文件的获取

3.不接受联合体参与投标。
4.财务状况报告:(具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度,提供投标人近三个月中任意一个月份(不含投标当月)的财务状况报告(资产负债表和利润表)或由会计师事务所出具的2023年度的财务审计报告;(如投标人成立时间迟于要求开始的时间,则时间要求为投标人成立时间至截止时间)。
本项目招标文件采用线上获取或现场获取两种方式之一,需准备的材料如下:

一、营业执照正副本复印件;

2、法定代表人授权委托书及法定代表人身份证明、法定代表人身份证复印件(正反两面);
3、被授权人的身份证复印件(正反两面)。

注:(1)以上材料均需加盖鲜章;(2)若为经独立法人授权合法登记注册的非法人分支机构的,则上述第2项为负责人授权委托书及负责人身份证明及身份证复印件(正反两面)。

若采用线上方式获取招标文件的,以上材料均提交PDF格式原件扫描件,一并发送至招标人指定邮箱:1143733503@qq.com,经招标人审核合格后,向投标人发放电子版招标文件。

若采用现场方式获取招标文件的,收取以上全部纸质材料,并核验被授权人身份证原件。经招标人审核合格后,向投标人发放纸质版招标文件。

五、获取招标文件的地点和时间

地点:成都市锦江区红星路二段70号四川日报报业大厦10楼A区行政部;
时间:2024年12月6日—12月12日,上午9点—11点,下午2点—5点;

六、投标文件递交地点及截止时间

递交地点:成都市锦江区红星路二段70号四川日报报业大厦10楼A区行政部;
投标截止时间:2024年12月26日下午5点;

七、发布形式

本投标邀请在四川公共资源网、封面新闻APP、《华西都市报》以公告形式发布。

八、联系方式

招标文件获取、投标及异议受理联系人:尹老师,联系电话:028-86969088
招标文件咨询联系人:张老师,联系电话:15810530300

四川封面传媒科技有限责任公司
2024年12月5日