

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

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。

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。

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——

国家统计局最新发布的数据显示,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。

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。

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。

以上多维度指标显示,房地产市场正在出现一些回暖迹象。

“总的来看,一揽子促进房地产市场止跌回稳的措施显效。”

“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”。

过去20多年,我国房地产市场总体呈现上升态势。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”。

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。

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。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”,满足项目合理融资需求。

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。

截至11月13日,保交房攻坚战推进有力,全国已交付285万套。

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。

在供给结构方面,保障性住房供给相对不足。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)

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多年高速增长扩张阶段,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。

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扩大到全部地级及以上城市。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)。

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。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。

房地产行业正处于新旧模式转型的关键期。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。

(据新华社北京12月8日电)

叙利亚政局剧变为哪般

【国际观察】

新华社记者 程帅朋 冀泽

叙利亚政局8日发生剧变。叙反对派武装当日宣布,已“解放大马士革并推翻阿萨德政权”。俄罗斯当天晚上时候表示,阿萨德决定辞去叙总统职务并离开叙利亚。那么,叙利亚发生了什么?目前当地情况如何?反对派武装缘何能势如破竹?地区国家有何反应?

大马士革情况如何

8日早些时候,新华社记者在大马士革持续听到枪声,并看到有部分地区民众离开大马士革。

当天晚些时候,大量叙反对派武装人员和车辆进入大马士革。

当地民众告诉记者,持枪武装人员出现在叙总统府人民宫、倭玛亚广场等地标志性建筑附近。电视画面显示,伊朗驻叙大使馆当天遭武装人员袭击,使馆建筑上有弹孔,文件散落地面。

半岛电视台援引叙利亚反对派武装消息报道说,大马士革8日16时至次日5时实施宵禁。

叙利亚政局到了哪一步

叙反对派武装人员8日现身国家电视台发布所谓“1号声明”,宣称已控制首都大马士革并释放所有政府监狱内的囚犯。叙利亚国家军队说,阿萨德政权已经结束。

叙利亚反对派武装“解放叙利亚”联盟领导人朱拉尼8日下令,严禁大马士革的所有武装力量接近公共机构。这些机构在正式移交之前仍由总理贾拉利监管。

沙特阿拉伯的阿拉比亚电视台8日报道说,贾拉利当天表示已与反对派接触,双方同意保护公共机构。大多数叙利亚内阁部长仍留在大马士革,叙政府正努力让工

作人员重返各自岗位。

阿萨德去向备受关注。贾拉利表示,对阿萨德的具体去向不知情,他与阿萨德最后一次联络是在7日下午。8日晚些时候,俄罗斯外交部发表声明说,经与叙利亚境内武装冲突各方谈判并指示和平移交权力后,阿萨德决定辞去总统职务并离开叙利亚。

反对派武装缘何势如破竹

11月27日,叙反对派武装极端组织自叙西北部向政府军发动大规模进攻,仅用12天便进入首都大马士革。

分析人士认为,叙反对派武装快速推进有多方面原因:

一是政府军士气存在问题,几乎没有组织起像样的抵抗,同时支持叙政府的俄罗斯、伊朗和黎巴嫩真主党或忙于自身事务或遭受严重打击,无暇顾及叙政府;

二是反对派武装准备充分、训练有素、装备精良,且不同立场和背景的组织能协同作战,显示背后可能有外部力量支持和协调;

三是叙经济状况近年来持续恶化,限制了叙政府经济动员能力,同时民众对持续恶化的民生状况也有不满。

地区国家反应如何

土耳其外长费丹8日表示,土耳其将和有关方面合作帮助叙利亚重建。他说,绝不能让恐怖组织利用当前的局势。

伊朗伊斯兰革命卫队前总司令、伊朗确定国家利益委员会成员穆赫辛·雷扎伊8日说,“叙利亚的命运应该由人民来决定”。包括美国和以色列在内的外国势力干预只会带来类似利比亚、阿富汗和伊拉克那样的后果。

以色列国防军8日发表声明说,以军不会干涉叙利亚“内部事件”。(据新华社大马士革12月8日电)

巴黎圣母院重新开放

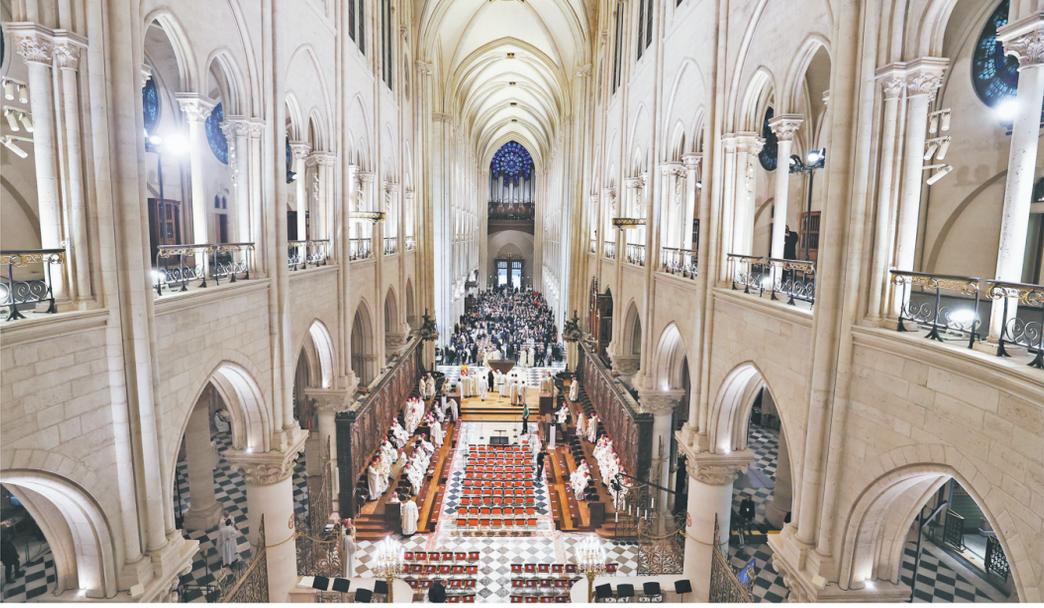
这是12月8日在重新开放仪式上拍摄的巴黎圣母院内景。

法国7日和8日在位于塞纳河畔的巴黎圣母院举行仪式,庆祝2019年失火的巴黎圣母院经过5年修复后重新开放。

巴黎圣母院官方特别指出,此次重新开放并不意味着修复工作已结束。彩绘玻璃全部修复和安装预计到2026年完成,对飞扶壁和穹顶的加固、后殿和圣器收藏室的修复等工作则将持续至2030年左右。重新开放的圣母院仍将免费,只有展示文物的珍宝馆单独收费。

据报道,过去5年里,巴黎圣母院共收到来自约150个国家和地区的8.46亿欧元捐款,全部用于重建工作。目前重建已花去约7亿欧元,剩余资金将用于后续重建工作。

新华社记者 高静 摄



守好生态和发展底线 绘就“美丽涪陵”新画卷

涪陵地处三峡库区腹心地带,境内长江流程77公里、乌江流程33公里,有川东南门户、千里乌江第一城之称,是长江上游重要生态屏障。

近年来,涪陵牢固树立“绿水青山就是金山银山”理念,守好生态和发展两条底线,一体推进“九治”,筑牢长江上游重要生态屏障,以高水平保护支撑高质量发展。

2024年1—10月,长江、乌江涪陵段水质稳定为优,优良天数269天,同比增加11天,PM2.5浓度31.08微克/立方米,同比下降17.6%,重点建设用地安全利用率100%。

护绿扩绿

库区腹地演绎生态蝶变

涪陵深入打好污染防治攻坚战,坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理,全面建设山清水秀美丽之地。

据涪陵区生态环境局党组书记、局长邱国光介绍,近年来,涪陵聚焦治气,健全完善定期调度、督导帮扶、预警响



涪陵两江交汇 摄/黄河

重点公园1个。

逐绿兴绿

经济社会发展绿色转型

涪陵协同推进降碳、减污、扩绿、增长,积极培育绿色生产力,经济发展“含

行业产业布局和调整,重大项目选址中的应用,坚持做到三个“不批”。

不断优化产业结构,推动发展方式绿色转型,2023年战略性新兴产业产值达到770亿元,增长8.7%;累计创建国家级绿色园区1个、绿色工厂14家,市级绿色园区1个、绿色工厂32家,华峰氧化亚氮温室气体减排、中石化涪陵分公司利用专项绿色资金推动碳污协同减排获评全市绿色低碳典型案例;大力推动页岩气增储上产,页岩气累计产量突破700亿立方米,建成投用万凯等多个企业屋顶光伏项目,新能源公交车数量增至384辆,占79.66%。

点绿成金

拓宽“两山”转化路径

统筹推进产业生态化、生态产业化,一幅生态美、产业兴、百姓富的美丽画卷,正在涪陵徐徐展开。

邱国光说,涪陵是著名的“榨菜之乡”。近年来,涪陵不断提升榨菜废水处理水平,推动榨菜行业从传统作坊

式、分散式生产逐步向集中、规范、绿色的生产方式转变,小小青菜头成功孕育出百亿大产业,带动60万农民增收致富,菜农年均榨菜纯收入达3000元以上,生长在绿水青山的“金疙瘩”变成“金疙瘩”,“涪陵榨菜”获评全市生态产品价值实现典型案例。

在此基础上,涪陵全力创建市级农村黑臭水体清零区,全区农村卫生厕所普及率、行政村生活垃圾有效治理比例、农村生活污水治理率分别达到89.02%、100%、83%。成功创建中国传统村落5个,市级宜居宜业和美乡村示范村3个,美丽庭院5563个。

依托武陵山、长江、乌江良好的自然生态资源,涪陵升级打造武陵山大裂谷、武陵山国家森林公园、816地下核工程等旅游产品,建成赤壁、鹦哥峡等自然山水观景平台,开通涪州画廊乌江画廊游线,带动全域旅游发展,近3年累计接待游客超9000万人次、旅游收入超800亿元。

詹米璐 张沥文

我市绿色小微企业评价指标规范正式发布 街边小店也能参与绿色评级

日前,重庆市金融学会正式发布了《重庆市绿色小微企业评价指标规范》团体标准(以下简称《标准》)。

为深入推进重庆市绿色金融改革创新试验区建设,《标准》在中国人民银行重庆市分行指导下,由蚂蚁集团、网商银行、蚂蚁星河联合重庆国家金融科技认证中心、北京达道至简科技有限公司、重庆银行、重庆农商银行、中国银行重庆分行等机构制定。

据悉,该标准是继浙江省之后首

个紧贴区域产业特征的绿色普惠金融团体标准,明确了小微企业绿色评价的对象、原则、评价指标、判断依据及程序,适用于重庆市各类组织识别绿色小微企业并评价。与此同时,由于组合使用基础通用指标与行业特色指标,《标准》首次系统提出了批发零售业绿色小微企业的指标,将批发零售业小微企业和个体工商户均纳入其中,填补了现有小微绿色金融标准体系的空白。

作为全国首个全省域覆盖的绿色金融改革创新试验区,过去两年,重庆市金融改革创新成效突出:截至2024年6月末,重庆市绿色贷款余额超7600亿元,同比增长22%;绿色债券发行持续活跃,2024年初以来,绿色债务融资工具和绿色金融债分别新增20亿元、50亿元。

但目前,我市“普惠金融不够绿色,绿色金融不够普惠”的问题依然存在。重庆市有中小微企业数量超110万户、

个体工商户超250万户,他们是市场主体中的重要组成部分,但由于缺乏专属绿色评级标准,难以享受到绿色金融优惠政策。

重庆国家金融科技认证中心相关负责人表示:“该《标准》的建成和有效实施,相当于建立了一套‘低作业成本、高可操作性’的评价方法,未来可以为重庆地区的小微企业绿色等级提供统一的标准,有助于鼓励广大小微企业积极参与绿色经营,更便捷地获得绿色信

贷支持。”

据悉,蚂蚁集团、网商银行及蚂蚁星河之所以能参与该《标准》的制定,原因在于小微绿色金融的实践成果。此前,网商银行上线小微企业绿色主体评级体系,探索将其应用于小微信贷,同时参与发布了全国首个《小微企业绿色评价规范》团体标准。

数据显示,2023年,网商银行为839万家小微提供绿色评级,让131万家小微获得绿色金融优惠。此外,网商

银行已与上海银行、江苏银行、平安银行等16家银行签署小微绿色评价合作协议,共同探索针对小微企业的绿色信贷解决方案,提升小微绿色金融的普及率和效率。

据了解,《重庆市绿色小微企业评价指标规范》团体标准将于12月28日开始实施执行,并计划逐步推动应用于全市38个区县,从而助力重庆市绿色普惠金融高质量发展。

雨归