

打出组合拳，力促房地产市场止跌回稳

——当前房地产市场热点问答

本报记者 丁怡婷 王云杉

习近平总书记指出：“住房问题既是民生问题也是发展问题，关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业，关系经济社会发展全局，关系社会和谐稳定。”

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”。

近期，有关部门指导各地迅速行动，抓存量政策落实、抓增量政策出台，打出一套“组合拳”；地方政府因城施策，取消或调减了限制性措施，支持居民刚性和改善性住房需求。这些举措释放出强烈的稳增长、稳楼市信号，将进一步提振信心、改善预期。

在国务院新闻办公室10月18日举行的新闻发布会上，国家统计局副局长盛来运介绍，国庆期间，一些房地产楼盘的访问量、成交量有明显改善。根据市场机构不完全统计，国庆期间新房成交面积增长102%，二手房成交面积增长205%。“这个变化非常明显，我们有理由相信，房地产市场会出现积极变化。”盛来运说。

如何看待当前房地产市场的运行态势和发展趋势？购买的住房能否按时交付？针对社会普遍关心的问题，记者进行了采访。

一揽子政策效果如何？

——10月份以来，新房和二手房成交大幅增长，大城市土地市场也出现回暖

近期的房地产优化调整政策主要集中在哪些方面？效果如何？

“‘组合拳’怎么打？概括起来，就是四个取消、四个降低、两个增加。”住房城乡建设部部长倪虹作了具体介绍——

四个取消：取消或调减限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。充分赋予城市政府调控自主权，城市政府因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施。

四个降低：降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款的首付比例，降低存量贷款利率，降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。其意在于降低居民购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。

两个增加：一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造；二是今年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

“组合拳”发力，政策效果已经逐步显现。

“10月份以来，新房和二手房成交大幅增长。刚需积极入市，带动普通商品房楼盘销售。大城市土地市场也出现回暖。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

不少人关心，降低存量贷款利率有多大实惠？

中国人民银行副行长陶玲介绍，预计大部分存量房贷利率将在10月25日完成批量调整，部分中小银行完成调整的时间



可能略晚，总体预计会在10月31日前全部完成。

“预计存量房贷利率将平均下降0.5个百分点左右，总体上将能节省利息支出1500亿元，惠及5000万户家庭、1.5亿居民。”陶玲以北京举例，原房贷利率如果是4.4%，利率调整以后为3.55%，100万元、25年期的等额本息房贷每个月可少付月供469元，共节省利息支出超14万元。

针对取消普通住宅和非普通住宅标准政策，财政部部长助理宋其超表示，目前正抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的税收政策。这些政策将统筹把握相关城市房地产调控的节奏和地方财政收入形势，作出科学合理安排；赋予地方一定的自主权，保持政策稳定性和公平性；有效降低房地产企业和购房者负担，促进房地产市场止跌回稳。财政部表示，具体政策正在抓紧履行相关程序。

倪虹认为，房地产市场经过三年调整，在系列政策作用下，已经开始筑底，“我们判断，10月份的数据会是一个积极乐观的结果。”

国家统计局对70个大中城市在9月下旬开展的月度房价问卷调查显示，预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员占比分别为58.3%和45.4%，对比上月调查结果，分别提高10个和6.5个百分点。

保交房工作进展怎样？

——已经交付246万套，“白名单”项目已审批通过贷款达到2.23万亿元

保交房是防范化解房地产风险、促进房地产市场止跌回稳的有力措施。如何打消购房人对交付安全的顾虑？下一步还将

采取哪些举措？

当前，保交房攻坚战有力推进，已经交付246万套。甘肃、福建、重庆交付率超七成，江西上饶、贵州铜仁等城市交付率超八成。

中共中央政治局会议提出，“加大‘白名单’项目贷款投放力度”。截至10月16日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到2.23万亿元。

“目前，将商品住房的房地产开发贷款项目全部纳入‘白名单’的条件已经具备。”金融监管总局副局长肖远企表示，为做好房地产项目融资，保障房屋建成交付，还会进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制，做到合格项目“应进尽进”，进入“白名单”的项目“应贷尽贷”，资金拨付“能早尽早”。广东省住房和政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，采取这一举措，将使房企资金链紧张得到缓解、风险得到控制，进一步提振市场信心。

资金解决了，还要抓进度、抓质量，让老百姓早日拿房。倪虹表示，接下来要通过全国保交房信息系统，对每一套交付任务都做到建档立卡，交付一套、销号一套；把保交房项目作为加强房屋质量监管的重点，既要把房子建成，又要把房子建好，将验收合格的房子交到购房人手上。

怎样守住兜牢住房保障底线？

——今年前9月已建设筹集保障性住房148万套（间），年底前可让450万新市民、青年人入住

对于一些新市民、青年人来说，短时间内很难攒够钱买房，租赁市场又存在租金高、租赁关系不稳定等困扰，如何更好解决这些群体的住房问题？

“解决好新市民和青年人的住房问题，让他们能够安居乐业，是城市政府义不容辞的责任，也是提高城市竞争力的重要抓手。各城市政府在结合当地实际优化完善房地产政策的同时，一定要加大保障力度，兜牢住房保障这个底线。”倪虹说。

一手抓市场，一手抓保障。倪虹表示，要通过市场来满足群众多样化改善性住房需求，以政府为主保障群众基本住房需求。“保障又分为租赁和购买两种方式。”倪虹说，目前，低收入住房困难家庭通过公租房基本实现了应保尽保，“针对新市民、青年人的需求，将大力发展保障性租赁住房，以‘一张床、一间房、一套房’等方式，让他们‘进得来、留得住、住得安、能成业’。有一定经济能力，但是买商品房暂时还有困难的，可以购买保障性住房。”

今年1至9月，我国已建设筹集保障性住房148万套（间），年底前可以让450万新市民、青年人入住保障性住房。

如何看待房地产市场发展前景？

——供求关系发生重大变化，增量市场转向增存并重，潜在有效需求规模依然较大

长远看，房地产市场发展还有潜力和空间吗？

当前，我国房地产市场供求关系发生重大变化，增量市场转向增存并重。虞晓芬介绍，2021年我国城镇居民人均住房建筑面积超过40平方米，已处于较高水平，叠加人口下降和城镇化速度放缓，房地产需求很难再回到2021年高达18亿平方米销售面积的高位。

“但潜在有效需求规模依然较大。”虞晓芬说，参照韩国、日本经验，两国1991年城镇化率分别达到74.79%、77.47%，高于我国2023年常住人口城镇化率的66.16%水平；1991年至2007年，两国平均每年每千人新建住宅套数分别达到11.35套、10.34套，按照70%需求在城镇、户均建筑面积110平方米保守估算，我国城镇新建住房合理需求量应该在10亿平方米以上。随着人们生活水平的提高、城镇化深入推进，房地产市场刚性和改善性住房需求仍然比较大。

“以户均建筑面积100平方米计算，100万套城中村和危旧房改造有望释放约1亿平方米刚性购房需求，相当于今年前8个月全国新建住宅销售面积的近20%。”清华大学房地产研究中心主任吴璟认为，这部分刚性购房需求在短时间内集中释放，并叠加一系列政策“组合拳”，将为推动全国范围内房地产市场止跌回稳提供重要的需求支撑。

“接下来就是要齐心协力，把‘组合拳’打好，狠抓落实，让这些政策的效果能够充分显现，让人民群众能够享受政策红利。我们对房地产市场止跌回稳充满信心。”倪虹说。

制图：张丹峰

高质量发展调研行

印有“中欧班列”字样的集装箱码放整齐，橙色龙门吊紧张作业，转运货车来回穿梭……在重庆市沙坪坝区团结村中心站，随着汽笛声响起，一列列国际班列缓缓驶出站台。

看着眼前繁忙的景象，很难想象团结村曾是一个以农业为主的小山村，两面靠山、交通不便。

2011年，我国第一列中欧班列“渝新欧”在此始发。随着共建“一带一路”倡议的实施，团结村建成国际物流枢纽园，越来越多的“中国制造”从这里走向国外。

团结村是重庆不断加快对外开放步伐的一个缩影。地处内陆、不沿江、不靠海的重庆，如何走向世界？

向东，借力长江黄金水道出海；向西，通过中欧班列直达欧洲；向南，西部陆海新通道通达东南亚；向北，“渝满俄”班列直达俄罗斯。从“一条线”开始，到“一张网”铺开，内畅外联的通道，支撑重庆构建全方位的开放格局。

坐落于巴南区的重庆公路物流基地，一辆满载着香蕉的西部陆海新通道跨境公路班车驶入。这批货物来自老挝万象，从云南磨憨口岸入境，全程通过公路运输。此前大部分东盟商品进口，走江海联运耗时约1个月。如今，货物通过跨境公路班车运输最快3天就能到达，物流时效大幅提升。

“目前，重庆公路物流基地已形成3向11线24口岸的国际运输体系，与东盟国家30余家境外企业在国际货代、报关报检、仓储配送、海外仓储等方面开展深度合作。”重庆公路物流基地总经理杨敏介绍。

重庆两江新区果园港码头，货桥鳞次栉比，货船川流不息，集卡车往来频繁。

“2023年，我们经果园港进口了汽车零部件等货物2000多标箱。”长安福特汽车有限公司关务运输经理姚娟在重庆海关报关大厅办完通关放行手续后，抓紧联系开展“沪渝直达快线”订舱。这条快线班轮，可以压缩内河航行时间近30%。

优通关、畅物流。重庆在全国率先使用“离港确认”模式，压缩口岸通关时间1至2天；推动智慧物流监管场景应用，创新搭建内河属地电子围网，港口货物运转效率提升30%以上。

今年前8个月，重庆经西部陆海新通道3种主要物流组织方式共运输货物16.59万标箱，同比增长53%，货值312.85亿元，同比增长85%。通道已有铁海联运班列、国际铁路联运班列、跨境公路班车3种物流组织方式，目的地从71个国家和地区到166个港口，拓展到124个国家和地区的523个港口。西部陆海新通道，成为一条开放动力澎湃的经贸通道。

贸易日益繁荣，倒逼通道建设不断创新。以往的国际贸易中，海运属于“提单”，而国际铁路则是“运单”，不具备物权凭证功能，难以获得金融机构认可。重庆探索铁海联运“单制”试点，通过铁路集装箱班列衔接全球海运网络，创造性地建立了一次委托、一次保险、一单到底、一次结算的全程服务模式，为企业开展跨境贸易提供了更多便利。

内陆开放的通道越来越宽，一次次国际合作、一场场国际盛会随之而来；全球知名物流企业马士基集团等方面决定加强同重庆的合作，重庆国际友好城市合作大会、第二届“一带一路”国际技能大赛等国际展会赛事密集登场。

新时代的重庆，担负起“努力在西部地区带头开放、带动开放”的重大使命，奋力打造新时代西部大开发重要战略支点、内陆开放综合枢纽。

第三届全球发展与健康传播论坛举行

本报北京10月19日电（记者闫伊乔）由清华大学新闻与传播学院主办、清华大学新闻与传播学院全球发展与健康传播研究中心承办的第三届全球发展与健康传播论坛19日在清华大学举行。

本次论坛以“传媒促进共情与公平”为主题，聚焦传媒在实现联合国2030年可持续发展目标的过程中所扮演的重要角色，关注数字时代的媒体如何助力创造一个更加包容和平等的世界。与会嘉宾认为，实现联合国2030年可持续发展目标，需要各方共同努力。媒体在强化共情传播、推动形成共情共识上大有可为，希望通过本届论坛，促进媒体在这方面更好发挥作用、贡献力量。

据悉，来自联合国及政府机构、高校、非政府组织、媒体和企业的嘉宾、专家与学者共150余人出席论坛。

（上接第一版）

“这是当时开会的合影，时间过得真快。”书中第一页的老照片摄于1988年3月25日，习近平同志在这项发展规划主持召开论证会。

往事如潮，点点滴滴，记忆犹新。习近平总书记仔细察看书中的编辑委员会名单，清晰记得当时每个人的职务、分工。“当时，我们把国内许多有名的经济学家请来了……”

“编这个规划的时候，自由港怎么搞？人员如何自由进出？金融、货币政策什么样？不知道，就去摸索，试点先行，摸着石头过河。看到今天的厦门，我们感到很欣慰。我们在这里参与了创业，如今的发展，比我们当时想象的还要好。”

竿头日进，厦门再次站在新的时代潮头。锚定制度创新、高水平开放和两岸融合“三大功能”，厦门自贸片区挂牌以来，大胆试、大胆闯、自主改，累计推出600多项创新举措，31项改革试点经验向全国推广。

着眼进一步全面深化改革的新要求，习近平总书记勉励：“今天，抓改革开放，无论深度还是广度，都比过去要求更高了。福建和厦门要适应形势发展，稳步推进制度型开放，对接国际高标准深耕细作，多出一些制度性、政策性成果，为扩大高水平对外开放再立新功。”

八闽大地，孕育了“敢为人先、爱拼会赢”的开拓创新精神。在听取福建省委和省政府工作汇报时，习近平总书记说：“福建历来富于改革创新精神，很多改革走在全国前列。”

建设生态省、长江水土流失治理、松绑放权、科技特派员制度、数字福建、晋江经验、集体林权制度改革、三明医改……习近平总书记一一列举源自福建的改革创新经验：“这些，我在福建工作的时候，有的是见证，有的是亲历和参与。总之，福建是一个生机勃勃、勇立潮头的地方。”

党的二十届三中全会擘画了进一步全面深化改革的壮阔蓝图。全会召开以来，习近平

总书记主持召开重要会议、研究部署重大改革举措，深入基层考察调研，要求各地各部门紧密结合实际，因地制宜，主动作为，推动全会精神贯彻落实。

安徽，中国农村改革的发源地。小岗村当年的创举，成为我国改革开放的一声春雷。

此行，习近平总书记再次回忆起1978年到安徽滁州实地调研包产到户的场景。“我还是比较早来学习的，印象深刻，看到了我们农民参与改革的积极性。追本溯源，安徽有很好的传统，现在推进乡村振兴，也要积极探索，走在前列。”

习近平总书记对安徽推进深层次改革和高水平开放提出明确要求：勇于开展首創性、差异化改革，打造内陆改革开放新高地；全方位扩大对内对外开放，形成陆海内外联动、东西双向互济的全面开放格局。

（三）走好必由之路——“推进中国式现代化，科技要打头阵”

党的十八大以来，每次来安徽考察，习近平总书记都聚焦科技创新。

2016年来皖，考察中国科技大学、中科大先进技术研究院时说：“我们要增强使命感，把创新作为最大政策，奋起直追、迎头赶上。”2020年再来，参观了安徽创新馆，指出“实现跨越式发展，关键靠创新”。

17日下午，习近平总书记来到合肥滨湖科学城，察看近年来安徽省重大科技创新成果集中展示。

展厅外，安徽生产的各式新能源汽车整齐列队：智能驾驶轿车，双层纯电动巴士，新能源重卡，无人驾驶矿卡，55吨锂电叉车……

产品有什么特性？市场销路如何？习近平总书记记得十分详细。

展厅里，大屏幕上的柱状图清晰展示近年来

安徽省汽车的产量和出口量，数据显示2024年前三季度安徽汽车产量240多万辆，新能源汽车产量超过110万辆。

安徽汽车产业的异军突起，是中国汽车产业历史性跃升的缩影。

过去一年，我国汽车产销规模双双突破3000万辆，出口量首次跃居全球第一。今年，我国新能源乘用车国内月度零售销量，首次超过传统燃油乘用车。

新能源汽车，成为习近平总书记今年新年贺词中提及的“新三样”之一。

如今，越来越多的中国品牌汽车，穿梭于世界各地，成为中国制造的亮丽风景。

展厅里，还集中展示了新一代信息技术产业、新能源产业、人工智能产业、高端装备和新材料产业、生命健康、基础研究等领域的代表成果。16K裸眼3D显示终端、钙钛矿太阳能电池，基于国产算力底座的人工智能大模型，人形机器人，超薄柔性玻璃……展现着以科技创新驱动产业创新的澎湃动力和广阔前景。

习近平总书记不时驻足，认真察看，向现场科研人员和企业负责人详细询问。

“安徽的科技创新，可谓‘土别三日，当刮目相看’，每一次来都看到新的飞跃、新的发展，‘苟日新，日日新，又日新’，这是你们这里各种要素条件集成优化的必然趋势。”习近平总书记肯定道。

“推进中国式现代化，科技要打头阵。科技创新是必由之路。”总书记对大家说，“党中央非常重视和爱惜科技人才。‘人生能有几回搏’，大家要放开手脚，继续努力，为实现科技自立自强贡献聪明才智。”

教育、科技、人才，统筹推进、一体改革，这是党的二十届三中全会决定的鲜明指向和重大部署。

在福建，强调“要在推动科技创新和产业创新深度融合上闯出新路”“加强高能级科创平台建设，实施科技重大攻关行动，强化企业科技创新主体地位，完善金融支持科技创新的政策和机

制，营造更加完善的创新环境、更有吸引力的人才环境”。

安徽，被赋予打造具有重要影响力的科技创新策源地、新兴产业聚集地等重要使命。“你们有条件在科技创新和产业创新上走在前列。”

如何提升创新体系整体效能，习近平总书记道明其中的重要方法论：

“工作中要善于抓‘两头’，一头抓具有重要影响的科技领军企业，支持其牵头组建创新联合体；另一头抓专精特新科技型中小企业，帮助其逐步发展壮大，形成‘乔木’参天、‘灌木’茁壮、‘苗木’葱郁的创新生态。”

（四）树牢造福人民的政绩观——“为官一任、造福一方，真抓实干、久久为功，把丰碑立在人民群众心中”

“抵天柱而枕龙眠，牵大江而引枫川”。安徽桐城，地处大别山东麓、长江北岸，一座千年古城，一派文脉不绝。

17日下午，习近平总书记走进桐城古城内的六尺巷。

六尺巷里天地宽。一条长约百米、宽仅两米的小巷子，见证了300多年前一段你谦我让、以和为贵的佳话。

秋雨初霁，金桂飘香，一如巷口矗立的牌坊所题“懿德流芳”，这里氤氲着中华优秀传统文化的芬芳。诗书照壁前，习近平总书记重温张吴礼让典故。

一旁是两幅石刻，摘录着清代名臣张英、张廷玉父子《聪训斋语》和《澄怀园语》的家风家训。习近平总书记驻足细看。

沿着小巷步行，感受口耳相传的故事，聆听历史典故的新篇。

当地负责同志介绍，桐城市深入挖掘六尺巷

典故蕴含的文化内涵，结合新的时代特点，推广“新时代六尺巷工作法”，走出一条源头治理、多元共治、和谐共享的基层治理之路。

“谦逊，谦虚，和为贵，这些都是中华民族的美德，已经融入到中国人的基因中，无论我们走到哪里，都自觉传承这种精神。”汲古言今，习近平总书记记道：

“民生无小事，把民生的事情办好了，社会矛盾就少了，社会就和谐了。六尺巷体现了先人化解矛盾的历史智慧，要作为弘扬中华优秀传统文化的教育场所，发挥好中华民族讲礼让、以和为贵传统美德的作用，营造安居乐业的和谐社会环境。”

总有一种精神，可以穿越时空，历久弥新。

在福建东山县考察期间，习近平总书记专门参观了谷文昌纪念馆，了解谷文昌同志感人事迹。

“我在福建工作的时候，就经常和大家讲谷文昌的故事，并号召大家学习谷文昌的精神。‘先祭谷公，后拜祖宗’，这是老百姓发自内心的敬仰。人民心里有一本账，金杯银杯不如老百姓的口碑。”

谷文昌纪念馆门口，一组雕塑展现了谷文昌同志带领东山人民种植木麻黄的场景。在这里，习近平总书记同谷文昌干部学院的教师、学员代表亲切交流。

大家向总书记汇报学习心得：“学习他‘不带私心搞革命、一心一意为人民’的精神”“学习他‘不治服风沙，就让风沙把我埋掉’的坚强品格”……

习近平总书记语重心长地说：“谷文昌同志在福建是有口皆碑、深入人心的，他是千千万万中国共产党优秀领导干部的一位代表。我们学习他的事迹，不仅要高山仰止，还要见贤思齐，像他那样做人、为政，‘为官一任，造福一方’，只有走这条路，才是人间正道。”

扎根人民，才能万古长青。造福人民，方能一往无前。

重庆奋力打造内陆开放综合枢纽

本报记者

王欣悦

段宗宝