

# 房地产市场走势怎么看

## 当前中国经济问答

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。

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开态势,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馆的“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。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。

(据新华社北京12月8日电 记者齐中照、王优玲)

本报福州12月8日电(记者钟自焱)近日,2024年海上丝绸之路国际文化旅游节在福建省福州市启动。本届“海丝节”以“相约有福之州 共襄文旅盛举”为主题,是以“海上丝绸之路”为主题的大型文化旅游节活动。本届“海丝节”将推出3项主体活

## 2024年海上丝绸之路国际文化旅游节启动

动以及6大类配套项目共计53场活动,涵盖群众性展演、文化交流、艺术展览等多种形式,为市民和游客呈现一场文化与旅游融合的全新体验。

## 中国铁道科学研究院首席研究员单杏花带领团队攻克客票系统难题——

# 12306背后的“技术大脑”

本报记者 李心萍



铁路12306客票系统,全球最大的实时票务交易系统,高峰时每秒出票1000多张,用户从提交需求到出票只需要1.2秒,单日最高访问量超500亿次。庞大的系统背后,有一个娇小的身躯,她就是铁路12306的技术领军——中国铁道科学研究院集团有限公司首席研究员单杏花。

### “再难也要啃下来”

1996年,为建设全国铁路统一客票系统,原铁道部决定成立客票总体组,并组建客票研发团队。彼时,刚考上研究生的单杏花幸运入选。

“只要交给她的任务,她总能给出很好的设计方案。”这是团队对单杏花的评价。就这样,从客票系统1.0版本到5.0版本,从主持负责到总体设计……单杏花逐渐成长为中国铁路客票系统研发团队的带头人。

2011年6月12日,铁路12306网站投产应用。2012年春运,铁路12306互

联网售票系统迎来第一次大考。一时间,井喷式的购票需求使12306网站几近崩溃:余票查询请求海水般涌入,网站入口直接堵塞……

“关键时刻,再难也要啃下来;再优化一点,明天就会有奇迹出现。”单杏花鼓励团队。她带领团队白天跟踪系统运行状况,思考优化方案;晚上11点系统停售后,上线优化内容,进行全面测试;每天凌晨三四点休息,早上6点半继续战斗……

那一年,铁路12306高峰日点击量超过了14亿次,高峰日售票量达到120万张。“这远远超出了系统的初始设计能力。”单杏花说。

如今,12306已成为铁路售票的主渠道,经测算每年可为铁路节约售票成本3亿元以上,为社会节约购票直接交通成本100亿元以上。

### “这是我热爱的事业”

12306算法有多复杂?以北京南站到上海虹桥站的高铁列车为例,如果列车经停京沪高铁的24个车站,则每张车票有276种销售方式。一趟列车初始是1000多张车票,但可能会裂变出上万张车票。

与此同时,旅客每查一次票,线上网站和线下高铁车站的电脑都要更新车次和剩余车票等信息,避免造成一票多售的情况。

“我们研究提出异步交易排队、分布式内存计算、混合云架构等系列方法和技术,最终攻克了12306海量高并发访问的难题。”单杏花说。

2024年春运,12306日售票量最高

达2091.6万张,日页面浏览量高达898.3亿次,90.9%的旅客通过线上渠道购票。

一路成长,单杏花的能力有目共睹。不少公司高薪聘请单杏花,但她选择了坚守。“这是我热爱的事业。”单杏花说。

### “科技创新成果就是要对社会有用、对老百姓有用”

为优化列车开行方案,单杏花带领团队研发铁路客运大数据平台和旅客列车运行图智能管理等辅助决策系统,通过技术和数据研判客流变化,大幅度提升铁路运力配置效率。

团队开展了多种交通方式下旅客“一站式”票务服务应用研究,陆续上线了空铁联运、公铁水联运等服务,推动铁路、航空、公路间客运数据资源共享、优势互补,目前已为超过2400万旅客提供了“一站式”联运购票服务。

为提升服务质量,团队进行了6次系统大规模建设改造,上千次功能优化,先后研发候补购票、选座选铺、静音车厢等便民服务功能。

“今年,我们又上线了同车接续、在线选座、购票需求预填、火车票起售提醒订阅等功能。”单杏花介绍,“科技创新成果就是要对社会有用、对老百姓有用。”

“全国三八红旗手”“最美铁路人”“最美奋斗者”……尽管获得不少荣誉,但单杏花坦言,最看重的依旧是广大旅客对12306的一句句好评。

图为单杏花(左)在北京站进行窗口调研。宋选兵摄

## 第二十一届党报论坛举办

本报北京12月8日电(曾紫涵)8日,以“推进中国式现代化:党报党刊改革创新及高素质新闻传播人才培养”为主题的“中国共产党党报论坛”第二十一届(2024)年会在中国传媒大学

举办。

本届年会上,与会专家围绕党报党刊如何进行改革创新、高素质新闻传播人才培养与传媒教育改革等议题进行了研讨。来自人民日报社等19家媒体

的有关负责人、专家和编辑记者,以及17所高校的师生等与会。“中国共产党党报论坛”以党报党刊为翼,构筑业界与学界融通的桥梁。自2004年以来,已连续举办21届年会。本届年会由中国传媒大学党报党刊研究中心、中国传媒大学新闻学院、河北大学新闻传播学院、青岛电影学院新闻传媒学院联合主办,传媒杂志社协办。

# 《中国中医药大会》(第二季)

## 传承中华文明瑰宝 推动中医药文化传播

中医药作为传统医药的杰出代表,是中华文明的瑰宝。为更好地向全世界传播中医药文化,中央广播电视总台、国家中医药管理局联合推出大型文化类季播节目《中国中医药大会》(第二季),已于12月6日在央视综合频道(CCTV-1)20:00档开播。节目秉持“思想+艺术+技术”的创作理念,以地缘为引,通过生活化、现代感、年轻态的表达,传递中医药特有的文化禀赋、科学价值和国际视野,助力健康中国、文化强国建设。

节目借助丰富的视听语言和场景化表达,通过讲述中医药文化与历史发展脉络,体验各地的中医药“宝藏”,用现代科学解读中医药理等方式,向观众讲述医者仁心、科技赋能的鲜活故事,展现出中医药融汇古今、守正创新的生命力。

同时,节目以文化为媒,在视觉上采用葫芦形舞台设计,运用VR(虚拟现实)技术再现医学典籍,传递“悬壶济世”的文化意象;在内容上积极探索中医药文化主题,挖掘其背后蕴藏的文化基因、哲学内

酒,为观众认识中华文明的悠久历史、感知中华文化的博大精深打开了一扇窗口。

节目通过深入各地实地探访当地的中医药文化,运用外拍和演播室现场展示的方式,带领观众走进山东、吉林、广东等10余个省份,“望”四海九州的医派传承,“闻”三餐四季里的药食传统,“问”百姓生活中的养生智慧,“切”传世技法背后的医学原理,让各地的中医药文化得到生动表达。

此外,节目还积极拓展新媒体传播渠道,通过嘉宾快问快答、中医药文化诗词解读等形式,加强大小屏联动,进一步提升节目影响力、传播力、感染力,实现热度“破圈”。

赓续数千年,中医正青春。《中国中医药大会》(第二季)以中医药为主线,将千年中华医学的智慧结晶转化为好看、好玩、好用的文化体验,既实现了文化效应、社会效应、经济效应的“三重奏”,又完成了从“创新精品”到“创新爆款”的转变,进一步推动中医药文化传播。

数据来源:《中国中医药大会》节目组

CMG 中央广播电视总台

播出时间: CCTV-1 12月6日起 20:00档; CCTV-4 12月7日起 18:00档

亚洲频道播出时间: 12月7日起 18:00档; 欧洲频道播出时间: 12月8日起 5:00档; 美洲频道播出时间: 12月8日起 9:30档

联合摄制: 中央广播电视总台 国家中医药管理局 学术指导: 中国中医科学院

广告