

产经观察

交易和价格出现积极变化,一线城市回暖态势明显

房地产市场延续回稳态势

本报记者 丁怡婷 窦皓

今年的《政府工作报告》提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。3、4月份,房地产市场进入“金三银四”的传统销售旺季,也被称为“小阳春”。各地区各部门因城施策、精准施策,大力支持居民刚性和改善性住房需求,推动房地产市场止跌回稳。近日,记者在部分城市进行了采访。

重点城市楼市量价改善,交易活跃度提升

3月29日晚上,记者来到北京链家团结湖签约服务中心,11间签约室坐满了前来洽谈的客户。“3月份周末日均成交60单左右,同比增加近20单。”服务中心负责人高尚介绍。

正在此时,经纪人仵俊宇带着客户前来和业主细聊。刚大学毕业不久的许女士,在单位附近看中一套一居室:“首付比例下降,购房门槛降低,再加上贷款利率率下调,组合贷款每个月需还6000多元,对职场新人来说,能负担得起。”

仵俊宇告诉记者,春节后市场比较活跃,他所在的门店以年轻人刚需为主,3月份成交15单,比上个月增加7单,成交节奏加快。

北京链家研究院院长高原介绍,今年以来,北京房地产市场新增房源量、客源量均有显著增长,买卖双方入市意愿有所提升。3月份,北京二手住宅网签量为近24个月以来第二高水平,同比增长34.7%。

刚需之外,改善性需求也成为房地产市场的重要支撑。

“生了小宝后,我们一直想换套大房子改善居住条件,今年,政府部门推出购房补贴,终于下决心入手。”42岁的李女士家住浙江杭州余杭区,上个月她购置了一套三居室新房。

中指研究院常务副院长黄瑜介绍,随着新型城镇化稳步推进、居民收入水平提高、多孩家庭增加,购房者倾向于追求更大空间、更高品质的居住环境。中指研究院数据显示,今年前2月,重点城市90至120平方米新房成交套数占比保持在四成左右,占市场主流;与2024年同期相比,19个城市120平方米以上改善类产品成交占比有所提升。

今年一季度,随着房地产市场政策优化调整,刚性和改善性住房需求逐步释放,楼市延续回稳态势,尤其是3月份以来新房、二手房成交量回升,多个城市迎来“小阳春”。

今年一季度,全国新建商品房和二手房成交总量同比正增长,其中二手房交易网签面积同比增速超过两位数。3月份,一线城市中,深圳二手房网签成交套数同比增长58%,北京、上海同比增幅均超30%;二线城市中,杭州同比增长68%,成都、厦门成交同比增幅均超30%。

从房价看,国家统计局数据显示,70个大中城市中,2月份一线城市新建商品住宅销售价格环比继续上涨,一、二、三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比降幅继续收窄,房价回稳态势继续显现。

商品房交易止跌回稳积极态势向前端土地市场延伸。

今年一季度,杭州、上海住宅用地平均溢价率分别达43.3%、29%,成都平均溢价率超20%,北京、杭州、成都等地成交楼面价创新高。黄瑜分析,重点城市优质地块土拍升温,

一方面是房企对这些城市新房市场销售回稳看好,补仓意愿较高;另一方面是各地加大优质地块供应力度,推出了不少位于城市核心区、配套成熟的地块。

不同城市及城市内部板块间,楼市行情存在分化

尽管房地产市场延续积极势头,但不同城市及城市内部板块之间分化行情依然存在。

一线及重点二线城市市场修复好于三、四线城市。

黄瑜介绍,一线及重点二线城市就业机会、收入水平、配套设施等对人口吸引力较强,购房需求较为旺盛。同时,去年9月一揽子增量政策出台落地以来,一线及重点二线城市相关政策进一步优化,政策效应驱动居民置业信心改善,带动市场恢复更加明显,整体好于三、四线城市。

三、四线城市之间的房地产市场也有差异。部分位于重点城市群、都市圈,以及具有独特产业优势、良好生态环境的城市,楼市需求有一定支撑。例如,位于珠三角的广东佛山市、中山市等三线城市市场也在逐步修复。

“即便是重点城市,也呈现‘核心强于外围’的格局,核心区域持续回暖,新房供不应求,外围去化速度相对较慢。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

二手房修复领先于新房市场。58安居客研究院院长张波认为,当前房地产行业从增量刚需驱动转向存量置换驱动。今年二手房市场可选房源较多,凭借区位、性价比等优势,市场好于新房,率先回暖。新房销售中,现房表现好于期房,占比持续提升。

国家统计局数据显示,今年1至2月,现房销售面积同比增长10%,占新房销售面积的35.4%,较2024年全年提升4.6个百分点。

虞晓芬分析,受房地产市场供求关系发生重大变化影响,房地产市场将从期房销售为主转为现房销售占比稳步提升,现房所见即所得、入住周期更短、从源头上杜绝交房风险。她建议,转向现房销售,金融支持、降低土地成本等配套政策需同步跟进。

随着政策效应持续释放,修复态势有望延续

下一步,房地产市场走势如何?多位受访专家表示,短期来看,“银四”重点城市新房及二手房销售预计将延续修复态势。但也要看到,部分地区房地产市场仍处在调整之中,市场回稳还存在压力。须从促需求、优供给两端重点发力,坚持长短结合、标本兼治,推动政策效应持续释放。

需求侧,重点围绕巩固政策组合拳效果、加力实施城中村和危旧房改造等方面发力,充分释放刚性和改善性住房需求潜力。



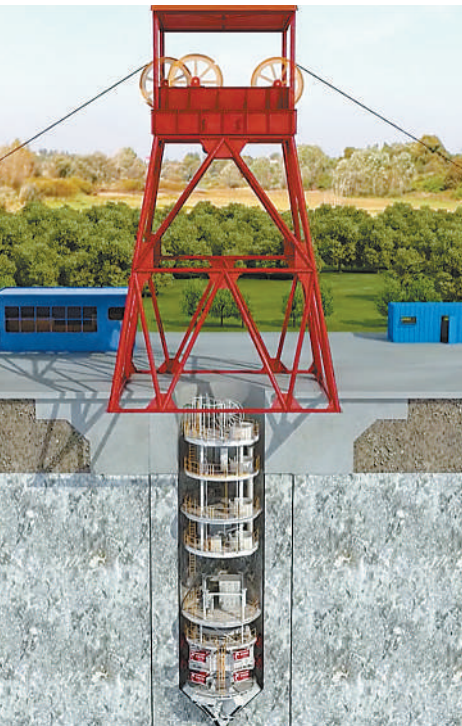
在浙江杭州萧山区的一处城中村改造项目,村民王先生选择了货币化安置:“货币化安置有一定政策奖励,还能在其他区域选择心仪楼盘。”今年,杭州计划推进多个城中村改造项目,从实际出发有序实施改造,按需推进多元化回迁安置模式,助力消化存量商品房。

安徽鼓励各市推出阶段性购房补贴、“以旧换新”等促销政策;江苏南京在全市范围内取消商品住房限售,加大青年人刚性购房政策支持;广东深圳调整住房公积金最高额度上浮情形和比例……今年以来,各地接连推出政策组合拳,从需求侧降低购房门槛、减轻购房压力、提振购房信心。

供给侧,重点围绕盘活存量用地和商办用房、推进收购存量商品房、推动建设好房子等方面发力,优化存量,提高质量。

今年的《政府工作报告》提出,在收购主体、价格和用途方面给予地方政府更大自主权。这有助于进一步加快去库存,促进房地产市场加快止跌回稳,也将增加保障性住房供给量,切实保障和改善民生。”虞晓芬说。

据悉,今年拟安排地方政府专项债券4.4万亿元,其中一个使用方向,就是土地收储和收购存量商品房。收购的商品房,将优先用



图为“逐梦号”可变径竖井扩孔掘进机作业示意图。 中铁装备供图

“除了用于抽水蓄能电站,‘逐梦号’还可以用于水利工程竖井、矿山工程竖井、交通隧道通风竖井、地下储油储气库等工程建设,为深大竖井建设提供了新装备、新工法,也为推进抽水蓄能电站建设全面机械化、智能化转型提供了借鉴。”齐志冲说。

竖井掘进机的研发并不轻松。早在2011年,中铁装备就启动竖井装备研究,历时近10年攻关才取得突破。2021年,中铁装备成功研制出首台竖井掘进机,即世界首台全断面硬岩竖井掘进机“中铁599号”,弥补了全断面硬岩竖井掘进机及其施工工艺的空白,为千米级竖井全断面掘进技术难题提供了新的解决方案。2021年12月28日,“中铁599号”成功完成浙江宁海抽水蓄能电站排风竖井的掘进任务,验证了相关技术的可行性。

近年来,“中国造”盾构机日益受到全球市场欢迎,各类产品已出口至全球30多个国家和地区,连续8年产销量位居全球第一,在全球市场的占有率超七成。

新视点

开挖直径可在6.5米至8米间灵活调节,单日最大掘进16.8米

这台盾构机,可以竖着挖

本报记者 李心萍

日前,国内首台可变径竖井扩孔掘进机“逐梦号”圆满完成浙江永嘉抽水蓄能电站排风竖井掘进任务,标志着国内竖井扩孔掘进机施工进入新阶段。

穿山、跨海、越江……在我国,90%以上的地铁隧道,穿越大江大河的铁路、公路隧道大都采用盾构机施工。但这些盾构机,多是横着挖隧道,而“逐梦号”却可以竖着挖隧道。

可以竖着挖的盾构机一般称为竖井掘进机,主要用于矿山、水利、铁路、公路等领域的竖井作业。

“竖井掘进机与传统盾构机虽然只是一竖一横之差,但出渣技术、推进技术、导向技术都不一样。”中铁装备竖井掘进机设计负责人齐志冲说。

看体型,“逐梦号”重约270吨,高27米,相当于9层楼高。它拥有“大脸盘”,上面长满了“铁齿钢牙”,可以“啃”硬岩、“吞”沙土。

看技能,“逐梦号”集23项创新技术于一体,搭载了智能测量、自动导向系统和设备

状态检测与故障诊断系统,可实现智能辅助掘进。掘进期间,实现了地面远程操控、井下无人掘进。

看工效,过去挖竖井需要钻孔、装药、爆破、出渣、支护、清底一步步来,“逐梦号”创新采用了“定向钻+反井钻+扩孔掘进机扩井”的新工法,实现多个工序同时进行,大大提升竖井施工效率和安全性。

此外,“逐梦号”还是国内首台兼具可变径功能的竖井掘进机,开挖直径可在6.5米至8.0米间灵活调节。

去年11月20日,在浙江永嘉抽水蓄能电站项目施工现场,“逐梦号”顺利始发,主要担负电站排风竖井1号和2号引水竖井掘进任务,掘进总里程达1334米。

在358米深排风竖井掘进任务中,“逐梦号”单日最快掘进16.8米,施工效率较传统钻爆法提升3至5倍,作业面人数减少70%,一举打破了竖井掘进机日进尺世界纪录。接下来,“逐梦号”将开启浙江永嘉抽水蓄能电站1号竖井掘进任务。

观察台

出台《关于建立健全涉企收费长效机制的指导意见》,目的就在于扎紧制度“笼子”,建立健全常态化长效化治理机制,全面规范涉企收费行为,切实遏制违规收费现象

有单位以应急演练费、专家评审费等名义摊派费用,有协会商会借助影响力“搭车收费”,有机构利用市场优势地位设置不合理收费项目……企业经营中可能遇到一些违规收费问题。近日,国务院办公厅印发《关于建立健全涉企收费长效机制的指导意见》(以下简称《意见》),目的就是扎紧制度“笼子”,建立健全常态化长效化治理机制,全面规范涉企收费行为,切实遏制违规收费现象,为广大企业轻装上阵保驾护航。

行政机关、事业单位、中介机构、行业协会商会等各类主体在向企业提供服务过程中的收费,事关企业切身利益。近年来,随着有关部门持续推动涉企收费规范化,企业经营负担正逐步减轻。以中央设立的行政事业性收费为例,2013年以来由185项减少至50项,减少73%,由此大大降低了企业在资质审批、项目申报等方面的开支。

同时也要看到,涉企收费领域广、项目杂、涉及主体多。在总体更加规范的同时,一些地区和行业的收费主体仍存在“钻空子”“打擦边球”等现象,导致违规收费问题时有发生。市场监管总局数据显示,去年共查处各类主体涉企违规收费案件3042件,责令收费主体退还企业13.6亿元。《意见》坚持问题导向、防治并举、标本兼治,着力优化营商环境,加大违规收费治理力度,强化全过程监管和协同监管,推动构建协同高效的长效机制。

《意见》中,最受关注的举措之一是通过健全涉企收费目录清单制度,实现“一张清单管到底、清单之外不收费”。自2014年这项制度建立以来,我国逐步建立起行政事业性收费、政府性基金、国务院部门涉企保证金、政府定价的经营服务性收费四张目录清单。不过,目前仍有部分收费项目未纳入清单,有部分收费项目对应服务内容不明确不完整,企业查询难、核实难、维权难等问题依然存在。对此,《意见》提出诸多细化举措,特别是要求行业主管部门及下属单位“每个部门涉企收费一张目录清单全覆盖”。摸清各种收费项目底数、阳光“晒单”,将有效化解信息不对称问题,让广大企业对收费目录一目了然,明明白白,从源头上避免乱收费和隐性收费。

《意见》中,类似务实管用的举措还有很多。比如通过“健全涉企收费跟踪监测制度”,可以对新情况新问题做到早发现、早处理。又如通过“健全涉企收费问题线索收集和处理机制”,建立起稳定畅通的维权渠道,让企业能够“发现问题有地方说、说了有人管”。从监管全链条来看,事前建立清单、完善评估,守好“第一道门”,事中加强常态化宣传解读和跟踪监测,及时“把脉问诊”,事后收集线索、处理问题,才能够形成真正的闭环管理,让违规涉企收费无处遁形。

收费更透明,经营更安心。今年以来,从治理违规收费到规范涉企行政检查,从加快加力清理拖欠企业账款到持续发挥小微企业融资协调工作机制作用,一系列实招硬招协同发力,千方百计为企业解难题、降成本。非必要的经营成本降低了,营商环境优化了,企业就能拿出更多资金投入研发、扩大生产,市场预期和发展信心也会进一步提升。对各地区各部门来说,当前最要紧的,就是把一项项助企惠企之举落落实细,让广大企业有“肉眼可见”的获得感,以增强各行各业的微观活力持续提升宏观经济的热度。

资讯速递

促进民营经济高质量发展会议召开

本报电 日前,国家发展改革委组织召开“贯彻落实习近平总书记在民营企业座谈会上的重要讲话精神 促进民营经济高质量发展”会议。会议要求,各地要加快落实各项政策举措,有效解决民营企业实际困难,营造良好发展氛围。同时,会议对支持民营企业参与“两新”工作、加强品牌建设等政策举措进行了解读,宣介了促进民营经济发展综合服务平台、国家创业投资与创新创业项目对接公共服务平台。参会企业表示,民营经济发展前景广阔,将勇担时代重任,保持爱拼会赢的精气神,坚守主业、做强实业,坚定不移走高质量发展之路。(邱超奕)

中信集团在港成立人工智能科创中心

本报电 近日,中信集团在香港揭牌成立中信香港人工智能科技创新中心,并与香港理工大学签署框架协议,宣布共同成立人工智能数智创新联合实验室。据了解,科创中心将聚焦产业需求,以项目制为牵引,围绕工业智能、具身智能、金融科技等重点领域加强联合攻关,同时探索高层次创新人才联合培养模式,深化香港和内地人才交流融合。目前双方已签署意向合作协议,明确了实验室成立后双方在多个领域的首批联合攻关课题。(韩鑫)

本版责编:韩鑫
版式设计:张芳曼

为企业轻装上阵保驾护航

刘志强