

房地产市场进入存量阶段,供求关系发生重大变化

加快构建房地产发展新模式

本报记者 李心萍

国权威发布 开局起步“十五五”

住房城乡建设一头连着民生、一头连着发展。“十四五”时期,1100多万套保障性住房和安置受惠及3000多万群众,178万多户农村低收入群体危房得到改造,人民群众住房条件进一步改善。

“十五五”时期,现代化人民城市怎么建?房地产市场将迎来哪些变化?城市更新工作如何开展?9月18日,国务院新闻办举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会,介绍“十五五”时期推进住房城乡建设事业高质量发展有关情况。

建设“好房子” 提升人民群众居住水平

“好房子”什么样?住房城乡建设部副部长陈绍旺介绍了4个关键词:安全、舒适、绿色、智慧。

“具体而言,人民群众觉得好的标准就是‘好房子’的标准。”陈绍旺表示,住房城乡建设部认真听取群众关于改善居住条件的意见,从14个方面提高住房品质要求。

先看住宅“身高”。最新版《住宅项目规范》将层高标准从原来的2.8米提高到3米。

再看住宅“配置”。以前是7层及以上需设电梯,最新版《住宅项目规范》改为4层及以上住宅都要加装电梯。

此外,针对儿童安全防护的问题,最新版《住宅项目规范》还把阳台、外廊等所有临空处护栏高度,统一提高到不低于1.2米。

当前,各地正在积极探索“好房子”建设。有的项目实行“管线分离”,即水、暖、电和主体结构分离,解决维修和装修的开墙打洞问题;有的项目设计可变、可调整居室,既可增加收纳空间,也为后期改造预留空间。

“好房子”怎么建?
“从好标准、好设计、好材料、好建造、

好运维全链条全生命周期去推进。”陈绍旺说。

一是把新房子建好。“我们将全链条提升住房的标准、设计、材料、建造和运维水平。”住房城乡建设部总工程师李晓龙说,推动智能建造、绿色建造、绿色建材、模块化的建筑在“好房子”建设中应用,打造人民满意的“好房子”。

二是把老旧房屋改好。“老旧房屋改造有两种方式。”李晓龙介绍,一种是原拆原建,特别是像D级危房必须拆除重建,通过原拆原建的方式,在面积变动不大的基础上实现结构、功能优化;另一种是改造、维修、局部提升。

三是把服务做好。“好房子”必须得有“好服务”。一方面,住房城乡建设部将以“好房子”为基础,统筹好小区、好社区、好城区建设,补齐养老、托幼、用餐等服务,更好体现“好房子”价值。另一方面,将加快建立全生命周期的房屋安全管理制度。

“我们还将实施物业服务质量提升行动。”李晓龙介绍,建立社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式,为居民提供多样化的居住服务,让房子不仅建得好,更要管得好、住得好。

实现更高水平的住有所居 统筹防风险和促转型, 统筹惠民生和稳增长

房地产事关人民群众切身利益,事关经济社会发展大局,社会十分关心。

住房城乡建设部房地产市场监管司司长张雪涛介绍,当前,房地产市场出现了两个转变。一是房地产市场供求关系发生了重大变化,二是房地产市场进入存量阶段。

数据显示,我国二手房的交易占比已从2020年的27%提高到2025年的46%。今年前8月,国家统计局数据显示,二手房交易占比已达52%,超过50%的标志性。

“‘十五五’时期,我们将积极适应房地产

的新形势、新变化和新要求,统筹防风险和促转型,统筹惠民生和稳增长,加快构建房地产发展新模式。”张雪涛说。

何为房地产发展新模式?
一个目标,即牢牢抓住让人民群众安居这一基点,实现更高水平的住有所居;

两个体系,即完善保障和市场两个体系,形成定位清晰、功能互补、有效满足居民住房需求的供应格局;

三项制度,以项目公司制、主办银行制和现房销售制三项制度为重点,改革完善房地产基础性制度;

四大要素,即推动“人房地钱”四要素联动,实现以人定房、以房定地、以房定钱,促进更优的合理配置。

截至目前,房地产三项基础性制度已全部出台。

在房地产开发上,做实项目公司制。一个房地产项目对应一家项目公司,项目公司依法行使独立法人的权利,严禁企业总部违规抽挪项目公司的资金。

在房地产融资上,推行主办银行制。一个项目确定一家银行或者银团作为它的主办银行,项目的开发、建设、销售资金要全部存入主办银行,由主办银行提供项目的融资服务,满足项目的合理融资需求。

在商品房销售上,推行现房销售制。通过实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险。“今后,房地产开发新项目要优先选择现房销售。”张雪涛表示,实行预售的要完善预售资金监管,切实保障购房人的合法权益。

此外,在保障性住房方面,张雪涛表示,将进一步完善以配租型保障房和配售型保障房为主的住房保障体系,坚持租赁补贴和实物保障相结合,以需定建、以需定购。

特别是,对城镇低保、住房困难家庭要应保尽保,发挥兜底保障作用;对新市民、青年人和住房困难且收入不高的城镇工薪群体坚持宜租则配租、宜配售则配售,因地制宜、因城施策满足其基本住房需求。

交集。

无事不打搅,有难一起扛。事发当天,时任漠河市委书记等也于清晨6点多驱车抵达现场。

面对一片废墟,邱小允打过退堂鼓,但面对各界爱心人士送来的捐款,面对北极村派出所民警主动上门帮忙清理废墟……邱小允逐渐重拾信心,民宿当年12月即恢复营业。

民宿浴火重生,旺季一房难求,邱小允想扩大规模,却在选址时犯了难,市里干部驾车载着小两口四处勘址。2024年,1.7万平方米的拾叶知悠民宿综合体建成投用。近3年来,北极村新增民宿(宾馆)130余家,床位2600余张。

“为什么说绿水青山就是金山银山?‘鱼逐水草而居,鸟择良木而栖。’”习近平总书记深刻指出。

“像保护生态环境一样保护营商环境,让创业者如鸟儿一样愿意飞来‘筑巢’。”大兴安岭地委委员、漠河市委书记金广丹介绍,漠河市将营商环境监测纳入领导责任、工作推进、督导检查、考核评价“四个体系”工作机制,去年“听劝”落实经营主体各项建议142件。

“今年是我来漠河创业的第十个年头,历经3任市委书记,他们一张蓝图绘到底,给创业者满满的确定性。”邱小允的故乡远在福建泉州,父母曾善意提醒,“投资不过山海关”,但邱小允选择相信自己的经历与所见。

“投资过了山海关,还投到了最北方。”邱小允如此打趣。连续3年,她随漠河市有关部门赴南方招商引资,在双向奔赴中架起沟通桥梁。近3年,漠河市引进招商项目25个,总投资额12.92亿元。

瞄准发展坐标 坚持林下经济和旅游业两业 并举,锚定双向赋能的融合点

从锅炉工到设计师,95后江西小伙彭楚涵在北极村找到了职业发展方向,也见证“两山”理念在这里落地生根。2018年,他偶然看到拾叶知悠民宿的招聘帖后怦然心动,只身一人北上漠河。

千里迢迢抵达北极村,彭楚涵才意识到,漠河的取暖期长达8个月。“冬季家家点火、户户冒烟”,他每天烧完锅炉后,耳朵和鼻孔都是黑灰。

发展旅游离不开好生态,有暖气还得有好空气,既要“暖洋洋”也要“天蓝蓝”。2023年起,北极村投资3100余万元推广节能环保集中供暖,去年底实现全覆盖。

天蓝、雪净、屋暖,空气源热泵机等绿色装备相继引入,彭楚涵也从烧锅炉的繁琐工作中“解放”出来。他萌生了设计一组森林风文创产品的想法,与邱小允不谋

国权威发布

广交会将举办,向新、向智、更专更优

十大类生产性服务业首次全覆盖

本报记者 王珂

第140届中国进出口商品交易会(广交会)将于10月15日至11月4日分3期在广东广州举办。9月18日,国务院新闻办举行新闻发布会,介绍有关情况。

商务部部长助理张力说,今年以来,我国外贸延续良好增长态势,广交会作为中国外贸的“晴雨表”和“风向标”,呈现向新、向智、更专更优等特点。

本届广交会3.2万家参展企业中,专精特新、单项冠军等优质企业超过1.1万家。64%的参展企业应用工业互联网、人工智能等新技术。展出的新产品和绿色产品占比分别达23.2%、26%,都创下历史新高。

今年以来,人工智能产品进出口保持快速增长势头。本届广交会将人工智能、大数据等技术深度嵌入办展全过程,首次推出22个智慧应用场景和16项人工智能特色应用,将实现全馆展位级导航和展位增强现实信息展示,提升参展体验。

当前,外贸企业正从“拿订单、卖产品”向“建体系、优服务”转型,呈现货物与服务融合、贸易投资一体化发展的新趋势。本届广交会的贸易服务展区提质,首次实现十大类生产性服务业全覆盖,36.5%的参展企业实施“产品+服务”的模式转型。

招商精准化、服务差异化、运营数智化,本届广交会推出新的招商举措。“已有196个国家和地区超21万名采购商预登记,其中专业采购商占比近八成,共建‘一带一路’国家采购商报名踊跃。”中国对外贸易中心主任朱咏介绍。

做好服务保障,将展会流量转化为城市吸引力和产业增量。广东省人民政府副秘书长郭亦乐说,广东推出29项提质升级举措,在白云机场等重点口岸设置广交会专用通道,落实240小时过境免签,推行“专人专窗、即到即办”;推动展品备案、申报、预约通关全流程线上办理,让展品流转更加高效。广州市人民政府副市长胡浩介绍,多家航司推出专属优惠,机场、琶洲口岸开设专属通道,公交、地铁划定专用时刻表,每天调度超2000辆出租车、网约车,让客商出行更加顺畅。

前8月全国一般公共预算收入同比增5.7%

本报北京9月18日电 (记者王观)财政部18日发布数据显示:1—8月,全国一般公共预算收入15.66万亿元,同比增长5.7%。其中,全国税收收入12.91万亿元,增长6.6%。

分税种看,国内增值税增长5.9%,主要是工业和服务业持续增长、工业生产者出厂价格上行等带动;进口货物增值税、消费税增长12.6%,主要是外贸进口较快增长;企业所得税增长7.3%;个人所得税增长14.5%;证券交易印花税税增长82%,主要是股市成交金额增长;出口货物退增值税、消费税1.65万亿元,同比多退707亿元,支持外贸出口增长。分区域看,东部、中部、西部、东北地区收入分别增长3.2%、1.4%、4.6%、2.1%,多数地区收入保持增长。

全国一般公共预算支出继续保持增长。1—8月,全国一般公共预算支出18.15万亿元,同比增长1.2%。全国主要支出领域中,投资于相关支出增长较快。其中,社会保障和就业支出增长6.5%;教育支出增长0.7%;卫生健康支出增长9.2%,主要是发放育儿补贴等增加;科学技术支出增长2.2%;住房保障支出增长3.6%。



金秋时节,云南普洱景迈山古茶林叠翠,吸引八方游客。图为16日,游客在景迈山翁基古寨游玩。 新华社记者 陈欣波摄

(上接第一版)

有人担心,从郁江调水,会不会影响流域下游珠江三角洲的用水与生态? 工程充分利用已有调水工程的设施能力,恪守水量分配的红线——守住西江干流生态流量底线,保障下游防洪等综合需求。可以说,新增每秒4立方米调水量,是多重约束条件下的最优解。

运河运行不是单纯“消耗水”,而是实现“一水多用”。通过拉直、拓宽、加深河道,平陆运河沟通郁江和钦江水系,打通南直通入海泄洪通道,有力提升区域泄洪能力。对引郁入钦调水工程任务的替换,兼顾了钦州城区及运河沿线的用水需求,实现水资源综合利用。

每秒4立方米,背后是新时代重大工程的思路革新——不再走“大引大调、资源换发展”的老路,而是以最小资源消耗换取最大发展效益。

随着调度体系不断完善,在科学治水支撑下,平陆运河将更好发挥西部陆海新通道骨干作用,书写西南地区通江达海的时代新篇。