

房地产市场走势怎么看

——当前中国经济问答之六

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生效,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生效;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升态势,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”。

从供给结构看,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多年高速增长阶段,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……房地产业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发展的重心。2023年,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。

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”提供更有力的支撑。

(新华社北京12月8日电 记者 齐中熙 王优玲)

叙反政府武装控制首都, 巴沙尔离境宣布辞职 叙利亚政局突变 带来多重冲击



12月8日,人们聚集在叙利亚大马士革的一处广场上。

叙利亚近期局势发展时间线

- 11月27日** 叙反对派武装对叙西北部阿勒颇、伊德利卜省的农村地区发起大规模袭击。
- 11月29日** 叙政府军加强军事行动,在空中力量支援下,对阿勒颇省西部的反对派武装阵地和补给线实施持续炮火和导弹攻击。
- 11月30日** 叙军方发表声明说,反对派武装在过去几个小时内进入叙北部最大城市阿勒颇市的大部分地区。
- 12月5日** 叙军方发表声明说,反对派武装在过去数小时内进入位于中部的叙第四大城市哈马。
- 12月7日** 叙政府军发表声明说,政府军已在叙南部德拉省和苏韦达省进行了“重新部署”,建立了防御工事和安全警戒线。
- 12月8日** 叙反对派武装当天早上称已完全控制重要城市霍姆斯;当天晚些时候,反对派武装宣布控制大马士革并推翻了阿萨德政权。

叙利亚反对派武装12月8日宣称进入首都大马士革,在电视讲话中称已“解放大马士革并推翻阿萨德政权”。俄罗斯外交部称,巴沙尔·阿萨德已离开叙利亚,并与多个冲突方谈判后辞去叙总统职务。

自11月27日起,叙政府军与反对派武装及极端组织人员发生大规模交火,叙局势在十余天内急转直下,最终“变天”。分析人士指出,这是叙政府长期困境不断积累叠加近期地缘冲突外溢效应的结果,或将导致该国内部纷争加剧,给动荡的中东局势再添变数。

反对派势如破竹

本次叙利亚局势生变始于11月27日。反对派武装及极端组织当天在叙西北部发起突袭,仅用一周时间就攻下北部重镇阿勒颇、中部重镇哈马,随后剑指中部第三大城市、交通枢纽霍姆斯。另有反政府武装在南部发起攻势,夺取重要城市德拉。12月8日,叙利亚局势剧烈震荡,反对派武装宣布攻占霍姆斯并已进入大马士革。

叙总理贾拉利表示对巴沙尔具体去向不知情。贾拉利说,他将留在大马士革继续履职,并已与反对派接触,双方同意保护公共机构。

政府军为何快速溃退

叙政府军溃退之快令人震惊。从内部看,2011年内战爆发后叙经济遭严重破坏。美西方对叙政府实施制裁,其支持的库尔德武装控制叙主要石油产区,导致叙政府控制区能源短缺,收入锐减。巴沙尔政府虽采取了取消食品燃油等生活补贴、大量裁员等措施,但未能改善经济,反而导致不满增加。

从外部看,叙政府主要盟友近期都面临严重挑战。上海外国语大学中东研究所教授丁隆说,叙政府此前能维持对广大地域的控制,主要依靠俄罗斯提供空中力量,黎巴嫩真主党提供地面部队,伊朗提供后勤和指挥支持。中国国际问题研究院助理研究员李子忻指出,黎巴嫩真主党在黎以冲突中被以色列重创;伊朗面临诸多困难,采取自我克制战略;俄乌冲突延宕,俄罗斯自顾不暇。复旦大学国际与公共事务学院副教授张楚楚说,三大主要盟友均处于历史上最虚弱状态,无力给予强力支援。

反对派武装在此次进攻中还使用了重型武器和无人机,显示其过去几年中一直在积蓄实力,显然得到外部势力的支持。

内外影响深远

分析认为,叙政府瓦解不仅会造成本国动荡,也将导致中东地区局势进一步紧张。

从本国层面看,叙利亚存在多股势力,皆有不同民族宗教背景及外部势力支持。过去不同反对派为打击巴沙尔政府尚可合作,当这一共同目标消失后,各势力为争夺地盘而爆发冲突的可能性增加。此次攻击政府军的主力“解放叙利亚”联盟(又译“沙姆解放组织”),得到土耳其支持的反对派武装“叙利亚国民军”,以及得到美国支持的库尔德武装是叙国内三股主要势力。大国势力的角逐使未来局势更加复杂。

从地缘政治层面看,叙利亚政局突变将反作用地区大国。叙利亚被认为是伊朗主导的“抵抗轴心”的一员,其政府瓦解将导致伊朗地区影响力削弱。伊朗未来恐将面临美西方更多打压,以色列在中东则更为主动。

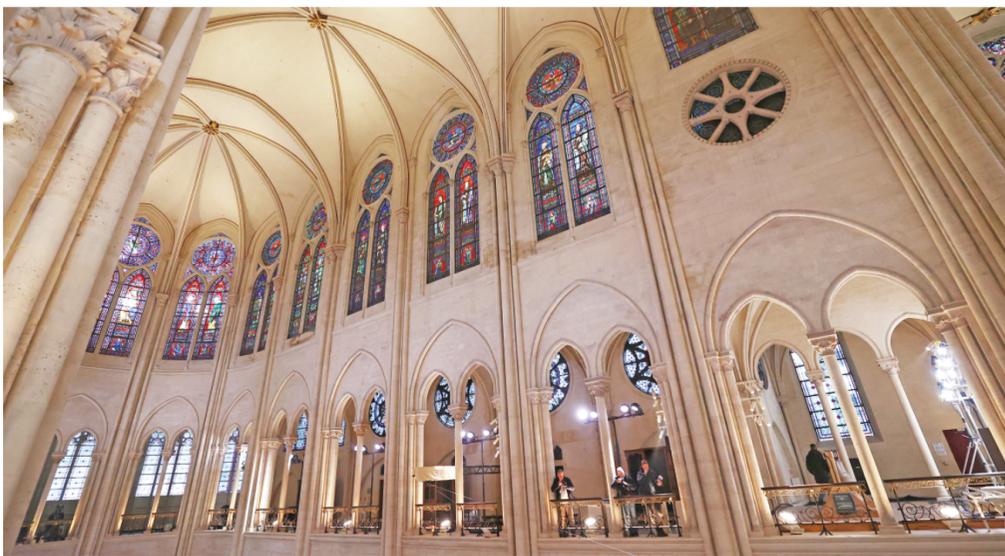
此外,叙利亚局势若走向混乱将冲击周边国家。宁夏大学中国阿拉伯国家研究院执行院长牛新春指出,届时可能有大量叙难民涌入黎巴嫩、约旦、土耳其等国家,进一步加重其社会与经济负担。“伊斯兰国”等极端组织可能再次趁乱坐大,成为地区安全重大威胁。

图文均据新华社

历经5年修复 巴黎圣母院重新开放

据新华社巴黎12月8日电 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。巴黎圣母院始建于12世纪,是法国最具代表性的古迹之一。

12月8日在重新开放仪式上拍摄的巴黎圣母院内景。



打造中韩间医疗保健技术交流的多元化空间

韩国大健康新技术体验馆开馆暨2024中韩(济南)大健康产业新技术企业交流会成功举办

医用化妆品、数字牙科设备、癌症诊断和治疗设备等来自137家韩国企业的410余款产品亮相济南国际医学中心!12月6日上午,韩国大健康新技术体验馆在济南精准医学产业园正式开馆,这既是济南国际医学中心对韩合作的新成果,也是培育新质生产力的有益探索。

开馆后,由济南国际医学中心管委会与韩国中小企业振兴公团联合主办的2024中韩(济南)大健康产业新技术企业交流会在京沪会客厅成功举办,百余位中韩企业家齐聚一堂,交流技术,共商合作,多项中韩合作项目在会上集中签约。

此次韩国大健康新技术体验馆开馆,标志着双方合作成果的落地,在探索大健康产业创新发展的道路上迈出了坚实一步。体验馆将为

希望与中国医疗保健领域合作的韩国中小企业提供1对1的帮助,致力于打造中韩间医疗保健技术交流的多元化空间。济南国际医学中心期待借助体验馆的平台功能,吸引更多韩国产品走进中国市场,推动双方在医疗卫生产业领域的深入交流,创造更多合作的成功案例。

体验馆总面积约500平方米,由美容新技术馆、医疗保健新技术馆、商务休息室、共享办公室、会议室等组成。馆内展示了医用化妆品、人工智能牙科解决方案、数字牙科设备、癌症诊断解决方案、癌症治疗设备等137家韩国企业的410余款产品。未来,体验馆将为韩国企业提供临床试验及注册、法人设立等定制服务,协助入驻企业对接产业合作、市场资源,逐步打造成韩国大健康中小企业的创新成长平台。

当前的济南,战略机遇交汇,产业基础雄厚,发展动能澎湃,为国内外企业投资兴业提供了广阔空间。济南高度重视生物医药与健康产业发展,济南国际医学中心作为省市共建的重大项目,坚持“高端化、特色化、国际化”发展,正在打造以“医”为核心,医教研产融合发展的医疗健康产业聚集高地,着力构建国际交流、产业技术和投资促进的合作新平台,与韩国大健康产业互补性强、合作潜力巨大。与会嘉宾纷纷表示,将以此次交流会为契机,促进两地在医疗技术交流、健康产品研发、学术交流合作、市场资源共享等方面深化合作,共同谱写大健康产业发展的新篇章。

韩国驻华大使馆经济刘福根表示,此次活动会聚了韩中两地的投资机构及中小企业

代表,成为银企交流的窗口,期待今后取得实际成果。韩国驻青岛总领事馆总领事柳昌秀表示,将继续最大限度地支持两地保健医疗交流合作的发展。中国驻韩国大使馆临时代办方坤线上祝贺,期待中韩双方能够共享济南大健康产业发展机遇,发掘更多医疗健康领域合作点。

济南国际医学中心管委会主任张济介绍中韩合作成果,并推介医学中心,诚邀韩国企业家、投资者以及所有对医学有梦想的人们来济南国际医学中心,携手引领医学未来。

交流会现场,中韩基金、牙科用X射线机、口腔种植体、AI子宫颈癌诊断技术等中韩合作项目签约。韩国NTL Healthcare公司、Foretel MyHealth公司、韩国多元医疗科技公司等韩方企

业先后参加了路演和银企投资一对一交流,纷纷表达了落地医学中心的美好期待。

韩亚证券、韩亚股权投资管理有限公司首席代表柳昊表示,这是他第一次来到济南,深深被济南国际医学中心这片投资沃土所吸引,他将重点考察AI医疗、半导体等高端医疗设备方面的投资政策和环境,为将来引入韩国企业投资打好基础。他回到韩国后将向企业大力推介济南国际医学中心在技术交流、定制服务、产业合作和科技创新方面的政策,进一步沟通政府与机构、企业与园区,加强合作,互利共赢。

据了解,去年11月,济南国际医学中心与韩国中小企业振兴公团签署合作备忘录,发布合作机制,共建韩国大健康新技术体验馆,致力于打造中韩大健康产业创新基地。