

# 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,保障购房人合法权益的同时,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,对面的墙缓缓缓前移,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。

房地产业发展,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提升。

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。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

## 尹锡悦逃过弹劾 韩国乱局持续

韩国总统尹锡悦发布紧急戒严令引发的政治风波持续发酵。韩国国会7日下午就在野党提交的总统弹劾动议案进行表决,动议案因执政党抵制未获通过。分析人士指出,代表保守派势力的执政党希望推动事态“软着陆”,因而未支持弹劾动议案。然而,当前韩国国内要求弹劾尹锡悦的民意高涨,在野党表示要发起新的弹劾,韩国政治局乱局仍将持续。

### 弹劾一波三折

尹锡悦宣布紧急戒严令之举令人联想到几十年前韩国军人独裁时期的政变,引发韩国社会强烈反对。韩国6个在野党4日以尹锡悦违反宪法和法律为由对其发起弹劾动议案。泛在野党在国会拥有192个议席,距离通过弹劾动议案所需的三分之二多数即200张赞成票还差8张,为此需要争取至少8名执政党议员投赞成票。

韩国执政党国民力量党党首韩东勋5日表示该党反对弹劾总统,仅要求尹锡悦离党。但他6日又说,如果尹锡悦继续履行总统职务,类似此次事件的行动可能再次上演,有必要尽快让尹锡悦停止履行总统职务。这一表态被解读为执政党对弹劾总统的态度发生转变。

7日上午,尹锡悦发表谈话就紧急戒严风波向国民道歉。韩东勋随后与尹锡悦会谈。他在会谈后称总统“已不可能正常履职,提前下台不可避免”,但对执政党在总统弹劾动议案表决中将采取的回避而不谈。到7日下午投票表决前,国民力量党召开会议,做出反对弹劾动议案的决定。

最终,在7日下午的国会全体会议上,绝大多数执政党议员先是对涉总统夫人的“金建希特检法”投下反对票将其否决,随后纷纷退场,拒绝参加接下来的总统弹劾动议案表决,导致执政党因投票人数不足未获通过。

### 执政党多重考量

国民力量党在尹锡悦发布紧急戒严令后曾在国会投票支持解除戒严令,此后又是要求尹锡悦离党,又是声称应停止其总统职务,但在对野党提出的弹劾动议案却予以抵制。分析人士认为,执政党这一看似矛盾的态度是出于多重政治考量。

首先,执政党需要与尹锡悦作切割。尹锡悦在国家并未遭遇紧急事态的情况下宣布紧急戒严令,派军队封锁国会,突破韩国社会“底线”,引发民众高度不满,其支持率跌至就任总统以来最低。韩国舆论普遍认为,尹锡悦下台只是时间问题。此外,媒体6日披露的信息显示,尹锡悦在发布紧急戒严令的同时还指示情报部门抓捕政治人士,其中也包括韩东勋。这导致他对尹锡悦心生不满,6日口风出现转变。

其次,尹锡悦过早下台对执政党不利。尹锡悦一旦下台意味着新的总统选举将很快举行,执政党显然将在选举中处于十分不利的地位。韩国前青瓦台国情室室长权起植对新华社记者说,2016年,韩国执政党部分势力因赞同弹劾时任总统朴槿惠,导致政权被在野党轻易夺权,共同民主党候选人文在寅当选总统,保守派势力此后陷入分裂和萎缩的困境。

第三,执政党想掌控处理戒严令风波的主导权。国民力量党战略企划本部副部长柳济和6日对媒体说,停职和弹劾是两码事,“可以有多种方式中止尹锡悦的总统职权”。此外,尹锡悦在7日的谈话中表示,今后的总统任期和政局稳定方案将全权委托给国民力量党,今后的国政运营将由执政党和政府共同负责。这一表态被认为是认可执政党提出的“修宪缩短总统任期”或“组建举国内阁”等区别于弹劾的方案,促使执政党内部支持弹劾的部分人士转变了态度。

### 政局仍将混乱

当前,韩国国内希望总统下台的民意高涨。国会7日举行弹劾动议案表决时,约20万民众涌向国会支持弹劾。民调机构“真实计量器”5日公布的民调结果显示,73.6%受访者赞成弹劾尹锡悦。尽管此次弹劾动议案未能通过,但最大在野党共同民主党表示,将在10日定期国会结束后立即召开临时国会,重新推进弹劾,并且每周提交一次弹劾动议案,直到通过为止。上海政法学院东亚亚研究中心助理研究员牛笑表示,共同民主党希望速战速决将尹锡悦拉下台,为目前仍然官司缠身的该党党首李在明赢得翻身机会。

执政党则极力促成戒严令风波“软着陆”。韩东勋与国务总理韩德洙在国会7日举行弹劾动议案表决前曾见面协调立场。两人8日又共同会见记者,称将“有秩序地”推进提前结束总统任期,总统下台前将不参与包括外交事务在内的国政运营,执政党党首将定期与总理会面以确保不出现“国政空白”。

与此同时,韩国检方时隔8年再次组建特别调查本部,包括20名检察官,另有30余名检察厅调查官也将参与调查。8日,检方紧急逮捕了参与谋划发布紧急戒严令的核心人物之一、已经辞职的前国防部长官金龙显。有分析指出,若在调查过程中发现尹锡悦确实存在“内乱罪”等违宪或违法行为,要求现政权立即下台的呼声将进一步提高。

权起植认为,民意将是决定未来韩国政局走向的最关键因素,执政党和政府提出的方案恐难以得到在野党和大部分国民同意。预计今后韩国朝野对峙和政治矛盾将更加尖锐,政局不稳和社会动荡将继续扩散。

新华社首尔12月8日电



12月8日,人们聚集在叙利亚大马士革的一处广场上。 新华社

大量叙反对派武装人员和车辆进入大马士革,阿萨德辞去叙总统职务——

## 叙利亚政局剧变为哪般

叙利亚政局8日发生剧变。叙反对派武装当日宣布,已“解放大马士革并推翻阿萨德政权”。俄罗斯当天晚些时候表示,阿萨德决定辞去叙总统职务并离开叙利亚。

那么,叙利亚发生了什么?目前当地情况如何?反对派武装缘何能势如破竹?地区国家有何反应?

### 大马士革情况如何

8日早些时候,新华社记者在大马士革持续听到枪声,并看到有部分民众离开大马士革。有报道称,这些民众主要前往叙西部未被反对派控制的塔尔图斯省和拉塔基亚省。

当天晚些时候,新华社记者看到,大量叙反对派武装人员和车辆进入大马士革。

当地民众告诉记者,持枪武装人员出现在叙总统府人民宫、倭玛亚广场等地标志性建筑附近。电视画面显示,伊朗驻叙大使馆当天遭武装人员袭击,使馆建筑上有弹孔,文件散落地面。伊朗迈赫赫尔通讯社报道说,伊朗外交官在使馆遇袭后离开叙利亚。

此外,大马士革8日多次传出巨大爆炸声,有报道称,疑似以色列战机空袭叙南部一处空军基地。

半岛电视台援引叙利亚反对派武装消息报道称,大马士革8日16时至次日5时实施宵禁。

### 叙利亚政局到了哪一步

叙反对派武装人员8日现身国家电视台发布

所谓“1号声明”,宣称已控制首都大马士革并释放所有政府监狱内的囚犯。叙利亚国家军队说,阿萨德政权已经结束。

叙利亚反对派武装“解放叙利亚”联盟领导人朱拉尼8日下令,严禁大马士革的所有武装力量接近公共机构。这些机构在正式移交之前仍由总理贾拉利监管。

沙特阿拉伯的阿拉比亚电视台8日报道说,贾拉利当天表示已与反对派接触,双方同意保护公共机构。大多数叙利亚内阁部长仍留在大马士革,叙政府正努力让工作人员重返各自岗位,希望叙利亚各方实现“和解”。

阿萨德去向备受关注。贾拉利表示,对阿萨德的具体去向不得而知,他与阿萨德最后一次联络是在7日下午。贾拉利本人决定留在大马士革并继续履行职责。8日晚些时候,俄罗斯外交部发表声明说,经与叙利亚境内武装冲突各方谈判并指示和平移交权力后,阿萨德决定辞去总统职务并离开叙利亚。俄方未参与上述谈判。

### 反对派武装缘何势如破竹

11月27日,叙反对派武装和极端组织自叙西北部向政府军发动大规模进攻,随后一路势如破竹,仅用12天便进入首都大马士革。

分析人士认为,叙反对派武装快速推进有多方面原因:

一是政府军士气存在问题,几乎没有组织起像样的抵抗,同时支持叙政府的俄罗斯、伊朗和黎巴嫩真主党或忙于自身事务或遭受严重打击,无暇顾及叙政府;

二是反对派武装准备充分、训练有素、装备精良,且不同立场和背景的组织能协同作战,显示背后可能有外部力量支持和协调;

三是叙经济状况近年来持续恶化,限制了叙政府经济动员能力,同时民众对持续恶化的民生状况也有不满。

### 地区国家反应如何

土耳其外长费丹8日在卡塔尔首都多哈表示,叙利亚已经到了叙人民塑造自己国家未来的阶段,新政府必须具有包容性。土耳其将和有关方面合作帮助叙利亚重建。他说,绝不能让恐怖组织利用当前的局势。

伊朗伊斯兰革命卫队前总司令、伊朗确定国家利益委员会成员穆赫辛·雷扎伊8日在社交媒体上说,“叙利亚的命运应该由人民来决定”。包括美国和以色列在内的外国势力干预只会带来类似利比亚、阿富汗和伊拉克那样的后果。

伊拉克通讯社8日报道说,伊军方已增派安全部队配合边防部队加强伊叙边境部署,并向驻守部队调派热成像等设备。伊通社说,伊方当天已完全关闭位于伊叙边境的加伊姆口岸,并对口岸加强军事部署。伊拉克驻叙利亚使馆人员已于当天撤离。

以色列国防军8日发表声明说,鉴于近期叙利亚局势发展以及以叙军事缓冲区已有武装人员进入的情况,以军在对现状进行评估后,已在缓冲区和其他必要地点部署部队。声明同时称,以军不会干涉叙利亚“内部事件”。

新华社大马士革12月8日电