

# 房地产市场健康发展态势不会改变

## 房地产周评

当前，我国房地产市场出现降温态势，土地市场观望情绪也较浓厚。个别房地产企业遇到经营困难，出现资金链紧张等情况。国家统计局数据显示，房地产开发投资增速收窄；商品房销售面积和销售额有所下降；土地市场成交量下降；70个大中城市中，新房以及二手房价格环比下降的城市持续增多。

一年多来，有关部门实施重点房地产企业资金监测和融资管理的“三线四档”规则以及银行业金融机构房地产贷款集中管理制度，这些金融调控措施对市场产生较大作用，房企降杠杆、降负债的成效显现。

尽管当前市场遇冷，但应该看到，我国房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。近期我国房地产市场及相关金融市场的波动，是市场主体在个别企业违约事件出现之后的应激反应。在金融管理部门的预期引导下，金融机构和金融市场风险偏好过度收缩的行为正在矫正，融资行为和金融市场价格正逐步恢复正常。房地产领域合理的资金需求能够得到满足。银保监会的数据显示，10月末，银行业金融机构房地产贷款同比增长8.2%，整体保持稳定。个人住房贷款中90%以上用于支持首套房，投向住房租赁市场的贷款同比增长61.5%。

房地产行业降杠杆、降负债的过程中，可能出现短期阵痛。对于企业而言，降负债、降杠杆有利于改变过去盲目扩张行为，有助于挤出金融泡沫，为未来稳健发展打下基础，对着眼长远发展的企业有利。因此，避免高杠杆、高负债不仅是房企当前的重要任务，还应该长期坚持，不能因为短期环境变化，又重回盲目扩张的老路。

房地产金融政策对于房地产市场的影响较为显著，从近期主管部门的表态看，我国房地产市场的金融政策仍将以稳为主。央行表示，要维护房地产市场平稳健康发展。此外，要坚持稳健的货币政策，做好跨周期设计，统筹考虑今明两年政策衔接，更好支持

我国将继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，着力稳地价、稳房价、稳预期，落实房地产市场长效机制，顺应居民高品质住房需求，更好解决居民住房问题。

消费投资恢复，抑制价格过快上涨，促进经济社会高质量发展。银保监会强调，要稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展。

可以预计，房企靠高杠杆、高负债实现高利润的阶段恐将不再。与其不断猜测政策什么时候出，会怎么出，不如潜心研究客户

需求，打造优质产品，提升精细服务。正如一位知名房企负责人所说，“围绕城市同步发展，围绕客户同步发展，我们仍有巨大机会”。管理红利时代已经到来，房企需要不断提升管理、运营、服务能力。紧跟国家未来发展规划，房企完全能在城市更新、老旧小区改造、住房租赁、物业管理、社区养老等方面赢得更多发展。

促进住房消费健康发展将成为“十四五”时期的一项重要任务。合理、健康的居住需求和消费可以得到满足，住房供应体系也将更加完善。比如，在人口净流入的大城市重点发展保障性租赁住房，以缓解新市民、青年人的住房困难，解决大城市住房突出问题。同时，住房供应要与人口数量紧密挂钩，人口集中的地方应扩大住房供给，人口流出的地方则应当减少供给。

展望未来，我国将继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，着力稳地价、稳房价、稳预期，落实房地产市场长效机制，顺应居民高品质住房需求，更好解决居民住房问题，促进房地产行业平稳健康发展和良性循环。

亢舒



中国铁建电气化局建设者在匈塞项目新贝尔格莱德站使用接触网轨道车进行施工作业。

郭 栋 摄

近日，中国铁建电气化局匈塞项目变电专业负责人曹永飞和团队一手打造的匈塞铁路泽蒙牵引变电所顺利送电。不久后，欧洲首座由中国公司承建的牵引变电所将正式投入运营，为匈塞铁路贝旧段输送动力电源。

“匈塞铁路可是中国与中东欧合作的旗舰项目。”像曹永飞一样参与匈塞铁路建设的中国铁路建设者都感到非常自豪。

匈塞铁路连接匈牙利首都布达佩斯和塞尔维亚首都贝尔格莱德，全长350公里，设计时速200公里，是客货共用双线电气化铁路。

据中国铁路国际有限公司相关负责人介绍，匈塞铁路塞尔维亚境内区段，是由中国铁路国际有限公司和中国交通建设股份有限公司联营体承建，中国铁路设计集团有限公司和塞尔维亚CIP交通研究院组建联营体承担设计。

匈塞铁路不仅是中国—中东欧国家合作的标志性项目，也是中国铁路技术和装备与欧盟铁路互联互通技术规范的对接。

“我们把一整套牵引变电所建设标准和规范都应用于匈塞铁路的泽蒙牵引变电所建设，这在欧洲是非常不容易的事。”时任中国铁建电气化局集团北方公司总经理徐元成说。

中国铁路产品要得到欧洲市场认可，是一个难题。“我们有一款高速铁路接触网核心产品——铜镁合金接触线，已广泛应用于郑西、京石、武、沪昆等高速铁路项目，但要在匈塞铁路建设中投入使用，却不是单纯进行采购那么简单。”徐元成坦言。

任何想进入欧盟国家的铁路产品必须通过欧盟TSI认证。产品必须先接受仿真试验，测试安全性、可靠性、可用性、环保性能、技术兼容性和无障碍环境适应性等一系列参数。经过重重考验后，中国铁建电气化局终于拿到了欧盟给予中企的首张铁路电力牵引架空接触网互联互通TSI认证证书，中国生产的接触网产品正式拥有进入欧洲市场的合法身份。

匈塞铁路建设又传来好消息，11月22日下午，匈塞铁路塞尔维亚境内诺维萨德—苏博蒂察—边境（克莱比奥）开工典礼举行。这标志着匈塞铁路项目取得重大进展。

“匈塞铁路是欧洲交通走廊和中欧陆海快线重要组成部分，将促进匈塞两国与欧洲其他地区互联互通，助力两国打造地区交通枢纽，推动欧洲基础设施建设和沿线地区经济发展，增进欧洲人民福祉，对共建‘一带一路’倡议与欧洲发展战略对接、深化中欧互利合作都具有重要意义。”国家发展改革委副主任宁吉喆介绍。

本版编辑 周 雷 吉亚娇

经济日报

中央党报·经济大报



邮发代号：1-68 全年订价：365元 各地邮局均可订阅

社址：北京市西城区白纸坊东街2号 邮政编码：100054 发行热线：010-58392172