

# 房地产市场走势怎么看

## ——当前中国经济问答之六

新华社记者 齐中熙 王优玲

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作用。

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，我国新建商品房住房供应规模大，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，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业发展的方向。

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”提供有力支撑。

（新华社北京12月8日电）

国家卫生健康委等7部门近日联合发布《关于进一步推进医疗机构检查检验结果互认的指导

意见》，为医疗检查检验结果的互认制定了明确的时间表和路线图。医疗检查检验结果互认，正成为改善患者就医体验、提高医疗效率的重要举措。

长期以来，患者在不同医院就诊时常被要求重新检查。《意见》提出到2025年底，紧密型医联体内的医疗机构实现全部项目互认，各地市内医疗机构间互认项目超200项。推进“医检互认”好处多多，不仅可使患者避免重复检查，节约时间和费用，还有助于提高医疗资源利用率，促进医疗行业规范化、标准化发展。

然而，“医检互认”在实际落实中面临诸多挑战。一是不同医疗机构间的医疗设备、检查标准、技术水平存在差异，可能影响医生诊断；二是一些疾病的病情变化具有不可预测性，依据外院的检查结果进行诊断，容易产生医疗纠纷、责任划分不明等问题；三是不同医疗机构间数据不能实现完全互通，患者的检查结果无法顺畅共享。

破解“医检互认”的难点堵点，需综合施策。相关部门应加强医疗信息平台建设，实现检查检验结果的数据化和电子化管理，促进不同医疗机构数据互联互通。医疗机构需加强技术协作，通过资源下沉、设备共享、人员帮扶等方式，提升基层医疗服务能力，并为医生提供更多支持与保障，尽力消除其对医疗纠纷的担忧。

医疗检查检验结果互认，是解决患者看病难、看病贵问题的有力措施，期待“医检互认”落地见效，切实减轻患者就医负担，推动我国整体医疗水平不断提升。

刘沛恺

## 科技创新赋能高质量发展

本报记者 管培利

12月6日至8日，2024腾冲科学家论坛在云南省腾冲市举办，千余名国内外专家学者和企业家代表，围绕“科学·全球创新与科学家使命——科技赋能高质量发展”作深入交流。

创新是引领发展的第一动力。中国科学院院士、腾冲科学家论坛联合主席许智宏表示，腾冲论坛时刻关注全球科技的前沿动态，及时了解科技攻关的重点领域，准确把握科技进步的最新成果，通过搭建国际科技的交流平台，鼓励跨地区、跨文化的创新合作，使各国科学家能够共享知识、交流成果，一起推动科学前沿的拓展。

本届腾冲科学家论坛聚焦科技创新最新趋势，策划举办了一批新的分论坛，在推动科技与经济深度融合方面展现新作为。比如，首次设置的人工智能论坛，聚焦大模型时代的人工智能科学与产业前瞻。中国移动科学技术委员会副主任高同庆说，人工智能与各领域各学科携手并进，推动科学技术产生重大发展跃迁，愿进一步发挥企业优势，助力云南加快建设南亚东南亚信息大通道，为产业数智化发展注入新活力。

文化和旅游创新发展论坛也是首次设立。中国工程院院士、云南省科协主席杜官本表示，论坛为产学研融合、推动文旅领域技术创新和新质生产力的形成提供了宝贵平台，希望更多的科研成果在文旅产业发展中得到转化应用。

付和数据传输体系。

2012年春节前夕，铁路务工团体票功能顺利上线，一次办票近百万张。

为了“让信息技术发展惠及更多老年旅客”，她结合老年旅客的行为特征和使用痛点，决定采用多模态理念对系统进行整体重构。

12306App适老化及无障碍版本上线以来，截至2024年11月，敬老版适老化相关功能累计使用2100余万次，无障碍功能累计提供服务2400余万次。

从支持互联网和手机交易渠道支付，到网络订餐服务上线；从开通畅行会员，到候补购票全面推广；从购票、退票、改签由开车前2小时改为30分钟，到疫情等特殊时期免收退票费、便捷退票；从推广铁路畅行码，在线选铺到购票需求预填、火车票起售提醒订阅、全面推行数字化电子发票……12306不断迭代升级。

“满足人民对美好旅行生活的向往，是我们的永恒追求。”单杏花说。

### “能够为社会创造价值，是一件很有意义的事”

2019年8月的一天，单杏花接到任务：12306要上线扶贫商城，初定在10月中旬。

单杏花迅速带领团队搭平台、建规则，组织运营团队批量帮助维护商户及商品信息……2019年10月17日，12306扶贫商城如期上线。

如今，改名后的12306铁路商城的扶贫商城已帮助25个省份306个地区的万余种农产品打开销路，助力乡村振兴。

随着我国铁路快速发展，如何推动铁路“走出去”，服务共建“一带一路”高质量发展，成为单杏花新的课题。

为了满足中老铁路多币种支付需求，她召集团队，从汇率换算、尾数处理、票款结算等多个方面详细研讨，确保数据在系统内准确高效流通；为了实现雅万高铁精准选座，她和团队提出构建席位智能选座模型，通过多次检测实现席位虚拟锁定，最大程度保证了旅客席位可选即可得。

轨道向前，命运与共。“这是一项能为社会创造巨大价值的事业，也为我积蓄了继续前进的力量。”单杏花说。

（新华社北京12月8日电）

## 让亿万旅客出行更美好

### ——记中国铁道科学研究院集团有限公司首席研究员单杏花

新华社记者 樊曦



单杏花在铁科院实验室与检验票团队讨论电子客票业务（资料照片）。宋选兵摄（新华社发）

高峰日均访问量达到500亿次量级，每秒钟售出1000多张车票……作为全球最大的实时票务系统，铁路12306的“成绩单”十分亮眼。

1996年参与中国铁路客票系统研发项目以来，单杏花和团队实现一次次攻坚，一轮轮超越。从手工售票，到计算机售票，实现网上查询客票信息，再到如今在线订票、支付、退改签、候补购票，可持有效证件“扫脸”进站乘车，一张车票见证了中国铁路事业的发展，也见证了他们的不懈努力。

2011年6月12日，12306网站正式上线，中国老百姓第一次足不出户，就能在网上买到火车票。但半年后的春运期间，在“爆炸式”巨大访问量的冲击下，网站几近瘫痪。

### “让出行购票不再困扰每一位旅客”

不同于电商网站，铁路票务系统的逻辑算法复杂得多。以余票计算为例，同一条线路不仅有普速和高铁列车之分，还涵盖若干运行区间，加之每一趟列车还要区分不同席别……仅仅一次余票查询，可能

刻，中国铁路客票制完成由纸质客票向电子客票的蝶变。

“让出行购票不再困扰每一位旅客，是铁路科技工作者必须啃下的‘硬骨头’。”1996年参与中国铁路客票系统研发项目以来，单杏花和团队实现一次次攻坚，一轮轮超越。从手工售票，到计算机售票，实现网上查询客票信息，再到如今在线订票、支付、退改签、候补购票，可持有效证件“扫脸”进站乘车，一张车票见证了中国铁路事业的发展，也见证了他们的不懈努力。

2011年6月12日，12306网站正式上线，中国老百姓第一次足不出户，就能在网上买到火车票。但半年后的春运期间，在“爆炸式”巨大访问量的冲击下，网站几近瘫痪。

不同于电商网站，铁路票务系统的逻辑算法复杂得多。以余票计算为例，同一条线路不仅有普速和高铁列车之分，还涵盖若干运行区间，加之每一趟列车还要区分不同席别……仅仅一次余票查询，可能

（上接第一版）

今年2月份、9月份，人民银行两次下调存款准备金率共1个百分点，释放长期流动性约2万亿元。同时，综合运用公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等工具，开展国债买卖操作，保持流动性合理充裕。促进信贷均衡投放，盘活低效存量金融资产，提升服务实体经济质效。

在货币政策结构上，聚焦高质量发展的关键环节，设立科技创新和技术改造再贷款，加大对科技创新和设备更新改造的金融支持。截至11月15日，银行累计与1737个企业和项目签订贷款合同近4000亿元，有力支持了初创期、成长期科技型企业首贷和重点领域大规模设备更新。

金融支持小微企业持续加强，有效缓解小微企业融资难融资贵。今年三季度末，银行业金融机构用于小微企业的贷款余额79.8万亿元，其中单户授信总额1000万元及以下的普惠型小微企业贷款余额32.6万亿元，同比增长14.7%。

9月份以来，货币政策加大调控力度，推出一系列增量金融政策，支持实体经济稳定增长。其中，10月10日，人民银行创设证券、基金、保险公司互换便利(SFISF)，支持符合条件的证券、基金、保险公司以债券、股票ETF、沪深300成分股等资产为抵押，从人民银行换入国债、央行票据等高信用等级金融资产，首期操作规模5000亿元。

“稳健的货币政策保持支持性的立场。总量政策逆周期调节力度加大，结构政策工具持续创新，大力提振市场信心。比如证券、基金、保险公司互换便利，股票回购增持再贷款工具推出，有助于提升资本市场流动性，促进资本市场稳定发展。”夏磊说。

### 有效强化协同配合

在宏观政策的实施中，我国加强财政、货币、就业、产业、区域、科技、环保等政策协同配合，增强宏观政策取向一致性。

“展望未来，财政、货币政策将进一步密切配合，增强宏观政策取向一致性，加大逆周期调节力度，提振市场信心，推动我国经济持续回升向好。”夏磊说。