

房地产周评

今年房地产市场怎么稳



日前,瓮马铁路甲子回特大桥主体完工。张青摄(新华社发)

新增

国家统计局3月16日公布的数据显示,2月份,70个大中城市中,有17个城市新建商品住宅销售价格环比持平或上涨,环比持平或上涨的城市数量比上月增加。70个大中城市,尤其是作为风向标的一线城市,房价呈趋稳态势,释放出楼市进一步趋稳的积极信号。

今年的《政府工作报告》提出,着力稳定房地产市场。怎么稳?继续因城施策控增量、去库存、优供给,探索多渠道盘活存量商品房,鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。我国住房总量从过去供不应求转向供需基本平衡,甚至出现局部过剩,同时,人民对居住品质的要求进一步提升。控增量、去库存、优供给,目的在于促进供需平衡,并且以优质供给挖掘新需求。

深化住房公积金制度改革。住房公积金制度将在扩内需、惠民生中发挥更大作用,更好满足缴存人多元化住房需求,助力人们实现住有优居、住有宜居。

优化保障性住房供给,加快危旧房改造。各地将有序发展公租房,加快发展保障性租赁住房,因地制宜发展配售型保障性住

房。各地应积极摸排城市危旧房底数,因地制宜采取拆除新建、改建、扩建、翻建、原址重建、抗震加固等方式改造危旧房,优先改造D级危险住房。

“好房子”建设再一次写进《政府工作报告》,将有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设。继续围绕好标准、好设计、好材料、好建造、好运维建设“好房子”。“好房子”建设是科技、设备、材料集成应用的重要场景,有很大发展空间。对企业而言,能为人们提供新科技、高质量、好服务的“好房子”,方能赢得好未来。

《政府工作报告》提出,实施房屋品质提升工程和物业服务提升行动。这也在“十五五”规划纲要中提及。住房和城乡建

部在2025年底发布《关于提升住房品质的意见》,明确到2030年,房屋品质提升工程取得显著进展,保障性住房率先建成“好房子”,商品住房更好满足刚性和改善性需求,老房子改造为“好房子”工作取得明显进展,形成有效支撑住房品质提升的政策体系、标准体系、技术体系和产业体系。物业服务提升行动的推进,表明“好房子”不仅要建设好,更要有好服务、好管理。

各地将进一步发挥“保交房”的白名单制度作用,防范债务违约风险。“保交房”任务全面完成,推进“保交房”过程中设立的白名单制度能够支持房企合理融资需求,这项制度将继续推行。这是在巩固风险防范成果基础上推动制度常态化运行的

体现。

《政府工作报告》提出,深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。这表明我国将有序搭建房地产开发、融资、销售等基础制度。深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设,是从根本上化解房地产风险、实现市场稳定和行业健康发展的治本之策。

我国新型城镇化仍在持续推进,城市存量优化调整也有广阔空间,人民群众对高品质住房充满期待,房地产高质量发展仍有较大潜力。



□ 本报记者 冯其予 徐蕾洁

本报记者

黄晓芳

产业聚焦

服务贸易新格局加速成型

今年的《政府工作报告》提出,“鼓励支持服务出口”,并在扩大服务业开放、建设开放平台、推动服务贸易创新发展、参与国际规则制定等方面作出政策安排。有关专家接受记者采访时表示,我国服务出口潜力巨大,政策安排体现了我国在“十五五”规划开局之年积极推动服务出口发展的战略方向。

迈向质量跃升新阶段

近年来,随着全球产业分工加速调整、数字技术广泛应用以及国际经贸规则体系深度重构,服务贸易特别是服务出口,正在成为拓展高水平对外开放新空间、释放发展潜能的重要动力。2025年,我国服务进出口额首次突破8万亿元,同比增长7.4%,其中,服务出口同比增长14.2%,服务贸易结构持续优化。

“从全球经济和贸易发展趋势来看,服务贸易发展是未来经济增长的主要引擎。”对外经济贸易大学国际经济研究院教授竺彩华表示,经济和贸易发展的长期趋势主要由科技和生产水平发展水平来推动。历史上的3次工业革命曾极大推动了货物贸易发展,而当下第四次工业革命则带来了生产性服务业大爆发,由此产生的数字服务、研发设计、供应链、检验检测、认证认可等服务需求,以及节能和资源循环利用、环境治理和碳足迹核算管理等绿色服务需求急剧上升,服务贸易潜力正加速释放。

同时,面对机遇与挑战并存的国际贸易环境,发展服务贸易有助于进一步优化中国对外贸易结构,既巩固外贸领域已有优势,又培育新动能,为推动外贸高质量发展提供支撑。服务出口结构变化,也从一个侧面反映出国家产业升级、数字化转型和创新体系完善程度的推进情况。

数据显示,2014年至2024年,我国服务出口总额从2191亿美元增至4459亿美元,年均增长7.3%,高技术、高附加值服务出口竞争力持续提升。2025年,我国知识密集型服务出口18321.2亿元,同比增长10.5%。

“目前,我国服务出口正处于由‘规模扩



浙江省义乌市全球数贸中心内的一家商店。新华社记者 刘力航摄

张’转向‘质量跃升’的关键阶段。”中国服务外包研究中心研究员郑伟表示,以电信、计算机、信息服务以及文化为代表的知识密集型服务贸易已成为外贸增长新引擎,出口总额连创新高、贸易逆差持续收窄,展现出较强的国际竞争力,一个开放程度更高、结构更优、动力更足的服务贸易新格局正加速成型。

打造全球竞争新优势

在全球经济数字化转型与国内产业结构升级背景下,我国知识密集型服务、高附加值服务领域国际竞争力进一步增强,中国服务加速走向国际市场。专家表示,鼓励支持服务出口,目标在于通过发展新质生产力,将我国超大规模市场培育出的技术优势以及数字化应用能力,转化为在全球价值链中的竞争新优势。

近年来,我国外贸含新量、含绿量、含智量不断提升,数字服务贸易规模稳步扩大。例如,电信、计算机和信息服务进出口达

11038.1亿元,增速高于服务贸易整体7.4个百分点;自研游戏海外市场收入连续6年超千亿元,2025年达204.55亿美元,同比增长10.23%。2025年,我国数字经济核心产业增加值占国内生产总值比重提高到10.5%以上,数据要素潜力加快释放,数字经济成为稳定服务贸易的关键动力。

“数字经济的产业基础加速升级,应用场景向生活、生产领域深度渗透,这些都为扩大服务出口奠定了基础。”竺彩华认为,政策红利不断释放,使得服务贸易政策供给与产业发展形成合力。不断完善跨境服务贸易负面清单管理制度,进一步加快重点领域服务业对外开放探索;商务部等9部门印发《关于促进服务出口的若干政策措施》,为支持服务出口提供政策保障。此外,我国正在与更多国家和地区商签包含服务贸易和数字贸易条款的自由贸易协定以及各类数字经济合作协

议。与此同时,我国服务业总体外向度还不高,服务企业国际市场开拓能力还有待提



升。商务部研究院国际服务贸易研究所所长李俊表示,中国服务业规模庞大、基础雄厚,但国际竞争力和品牌溢价能力仍然不足,尚未形成像“中国制造”那样具有全球影响力的国家品牌和核心实力。

尽管当前我国服务贸易整体竞争力明显增强,特别是在数字服务、工程咨询、技术研发等领域表现亮眼,但在提升发展过程中仍面临着国际规则互认标准不一、数字治理壁垒以及高端复合型人才缺口较大等问题。郑伟表示,这要求我国服务贸易领域要以制度型开放为引领,持续优化跨境服务贸易负面清单管理,积极对接高标准国际经贸规则,不断夯实国内服务业的数字底座与影响力,从而构建起一个更具韧性、结构更优的服务贸易新格局。在传统货物贸易遭遇外部需求放缓与成本抬升压力下,通过知识、技术、文化等要素的跨境流动开辟出一条外贸高质量发展新路径。

专家表示,只有扩大服务领域自主开放,才能进一步补齐贸易短板弱项。同时,推动自主开放可以抢抓全球服务业快速发展机遇,积极参与全球服务贸易规则制定与完善,提升发展中国家在新兴领域规则制定能力和议题设置能力。

培育外贸发展新动能

今年的《政府工作报告》系统性阐述并部署了若干鼓励支持服务出口的政策,明确提出“以服务业为重点扩大市场准入和开放领域”“建好国家服务业扩大开放综合示范区”等一系列具有战略意义的举措。业内专家普遍认为,当前阶段亟需凝聚多方合力,采取更精准有力的实施步骤,切实保障政策红利得以充分释放,从而有效激发市场活力,促进经济高质量发展与更高水平对外开放。

2025年,我国服务贸易增速比货物贸易高出3.6个百分点,保持了良好发展态势。在今年全国两会期间,商务部部长王文涛表示,要统筹生产性服务和生活性服务,大力发展服务贸易。伴随“中国制造”出海,扩大研发、设计、检测、维修等生产性服务出口;伴随“中国投资”出海,带动金融、法律、咨询等专业服务协同出口。用好免签等政策,扩大旅行服务出口,挖掘文化、中医药、餐饮等服务出口潜力,推动医疗、健康等优质服务服务进口,培育更多外贸新增长点。

“在数据跨境流动方面,通过积极探索数据出境负面清单,促进和规范数据跨境流动,加快发展国际数据服务业务。”竺彩华表示,在开拓国际市场方面,进一步发挥服务贸易中介组织作用,为企业开拓国际市场提供更多帮助,支持企业赴境外办展参展。

强化政策赋能,推动重点领域出口提质增效。郑伟表示,要强化资金与金融支撑。通过用足专项资金,重点扶持数字、绿色等新业态,并发挥创新发展引导基金撬动作用,扩大出口信用保险覆盖面。

自然资源部日前召开新闻发布会称,将把有限的新增建设用地优先用于重大基础设施项目和民生发展,增加能源交通水利等重点工程土地供给,保障新质生产力等现代化产业体系建设的合理用地,同时加大与群众生活相关的城中村改造、公共服务设施等民生项目新增建设用地支持力度。

自然资源部、国家林草局近日出台《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》(以下简称《通知》)。自然资源部自然资源开发利用司司长孔维东表示,《通知》明确新增建设用地原则上不用于经营性房地产开发,不等于不供应房地产用地,而是要重点用好存量资源“精供优供”,因城施策把握节奏和时序,优先布局区位优势、配套完善的区域,促进企业拿地、建好房。

当前,我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向以存量提质增效为主的阶段。城市建设用地既包括通过征收形成的新增建设用地,也包括旧城改造、低效用地再开发、收回收购闲置土地等盘活的存量建设用地。

孔维东表示,将以存量控增量。统筹存量与增量综合供地,精打细算用好每一寸土地,除能源交通水利等单独选址项目外,各地年度新增建设用地不得超过盘活存量土地的面积,防止城市无序扩张、摊大饼式发展。

据悉,2025年,自然资源部配合财政部,指导各地发行地方政府专项债券5400亿元,主要用于收储存量闲置土地,适配高质量发展需求,更好打造“净地”“优地”。同时,充分调动多元主体积极性,支持土地用途兼容和空间复合利用,优化规划调整及用途转换规则,有力支撑补齐公共服务设施短板,打造更加符合市场和群众需求的优质空间产品。

《通知》提出,将加强规划实施监测评估,优化国土空间布局。重点对主体功能区战略实施、“三区三线”引导管控、产业发展和民生福祉改善等方面开展定期体检评估。在确保耕地和永久基本农田“数量不减、质量提高、生态改善”,生态保护红线“面积稳定、功能提升、性质不改”,城镇开发边界节约集约、集中集聚,以及符合自然灾害防治、历史文化保护等管控要求前提下,地方可对国土空间规划进行年度动态维护,正向优化规划分区、管控边界、重点项目清单等内容,更好兼顾规划刚性弹性,让自然资源要素配置更贴合实际。

同时,发挥规划基础性作用,基于国土空间规划“一张图”探索建立健全国土空间规划许可制度。国土空间具有唯一性,将通过建立自然资源管理和国土空间规划“一张图”,强化总体规划对相关专项规划的指导约束作用,统筹协调、能源、水利、文物保护、矿产开发等各方面空间需求,在规划编制阶段主动靠前服务,协同开展科学选址,消除空间矛盾冲突。

本版编辑 陶琦 美编 倪梦婷

中国工商银行金华分行 落实一次性信用修复 助力市民告别征信困扰

自中国人民银行发布一次性信用修复政策后,中国工商银行金华分行高度重视一次性信用修复政策执行工作,根据中国人民银行金华市分行和上级行的有关工作要求,及时部署政策学习、客户联系宣导等工作,成立工作专班,安排专人负责。目前,已取得了良好成果,深受客户好评。

市民赵先生是工商银行金华分行金东支行客户,因其征信报告上显示信用卡逾期7次,申请按揭贷款受阻。赵先生称自己因出国未注意到还款日期导致逾期。“就因为这小额的逾期,耽误了大事。”赵先生当时十分焦虑。

根据一次性信用修复政策规定,2020年1月1日至2025年12月31日期间,单笔金额不超过1万元的个人逾期信息,只要在2026年3月31日前足额偿还逾期债务的,这些逾期信息将在征信系统中“不予显示”。

赵先生确认赵先生的情况符合修复条件后,进行了政策宣导。赵先生喜出望外,积极配合,赵先生征信报告逾期记录不再展示。2026年2月3日,赵先生的按揭贷款顺利获批。“这政策就像一场及时雨,真正解了我们的燃眉之急。”赵先生感慨地说。

为有效推动一次性信用修复政策落地见效,工商银行金华分行符合政策但未还款客户进行梳理,做好政策宣导工作,确保政策“应知尽知,应享尽享”。在总行批量发送短信的基础上,通过短信、邮件、电话等多种渠道进行再告知,主动作为,多次联系客户。同时,积极开展形式多样的政策宣传,做好咨询答复工作,确保服务到位,让市民能切实把握信用“重启”的机会。

(数据来源:中国工商银行金华分行)

广告

首票生物燃料油混兑调和业务落地——

为绿色航运发展“加油”

本报记者 顾阳

日前,2000吨生物柴油和6300吨高硫燃料油在中化兴中石油转运(舟山)有限公司F-02储罐内进行混兑,混兑后的生物燃料油将供给国际航行船舶。这标志着国内首票加工贸易项下生物燃料油混兑调和试点业务顺利落地浙江自贸试验区。

生物燃料油混兑调和,是指企业根据市场需要及产品标准,将生物柴油和燃料油按照一定配比进行物理调和,生成可再生、清洁和安全的生物燃料油,从而进一步减少环境污染,促进航运业绿色发展。

近年来,浙江自贸试验区依托保税燃料油混兑相关政策红利,不断创新监管模式、优化作业流程,有效降低了供油成本,显著提升了保税燃料油加注国际竞争力。2025年,舟山保税船用燃料供应量达802万吨。为抢抓全球航运业绿色低碳转型机遇,进一步开辟绿色能源市场、抢占产业新

赛道,舟山立足现有油品产业基础,积极探索推动生物燃料油混兑调和试点,瞄准全球绿色船燃加注中心的新兴市场,持续巩固提升在全球船燃加注领域的地位。

“此前,受政策限制,国内无法实现生物燃料油的混兑调和,供油企业只能从国外进口生物燃料油成品,成本偏高,制约了我国绿色船燃加注行业发展。生物燃料油混兑调和业务落地,将直接降低生物燃料油运营成本,有助于舟山加快建设全球保税船燃加注中心,提升大宗商品资源配置能力。”中化兴中石油转运(舟山)有限公司业务部副经理邱亚桥介绍。

此次参与混兑的高硫燃料油来自国外,生物柴油则来自国内炼厂,实现了从生产地到消费地的直供,减少了贸易环节。“此次混兑业务填补了国内生物燃料油混兑领域的空白,打破了成本与供应链限制,

终结了国内生物燃料油加注依赖国外成品进口的局面,更为国内生物柴油参与国际市场拓展了新赛道,有利于吸引更多船东在舟山港加注生物燃料油,进一步提升港口的国际影响力。”邱亚桥说。

探索生物燃料油混兑调和试点,是浙江自贸试验区大宗商品资源配置枢纽建设的任务事项之一。“在政策试点获批后,我们全面梳理业务全流程操作细则,协助地方商务部门完善监管措施,同时做好政策解读宣贯工作,对有意向开展业务的相关企业做好培训指导,保障生物燃料油混兑调和试点业务顺利落地。”杭州海关所属舟山海关保税监管科科长连雨亮说。

下一步,杭州海关还将根据发展需求,进一步深化政策创新、服务创新,不断推动油品全产业链贸易便利化,助力舟山加快建设全球保税船燃加注中心。