

客观看待存量时代房地产投资缩减

今年上半年,全国二手房网签面积同比增长10.2%,二手房在新房和二手房交易总量中的占比达到50.4%,北京、上海、江苏、广东等18个省(区、市)二手住宅交易面积超过新建商品住宅。具体来看,北京、上海二手房成交规模均创近5年同期新高,深圳二手房成交量连续两个月同比增长超10%,5月以来成都、重庆二手房交易数量同比均转增。

从2025年全年二手房交易面积占比达到46%,到今年上半年占比过半,二手房市场活跃度较高,是我国房地产进入存量时代的表现。存量时代,房地产交易将从以新房销售为主的增量交易,加快向新房和二手房并举转变。未来,二手房交易上升,新房交易下降是常态。发达国家历程表明,存量时代新房和二手房相加的房屋交易总量不会明显下降。

过去,房地产对经济增长的贡献很大程度上体现在房地产开发投资的快速增长。存量时代,将不再过度依赖房地产拉动经济增长。

应客观看待开发投资、新开工面积、新房销售面积等指标的下降。随着各地积极出台

存量时代,房地产交易将从以新房销售为主的增量交易,加快向新房和

二手房并举转变。我国房地产市场将在存量盘活与风险防控、市场发展与民生

保障的平衡中寻求更好发展。房地产行业将向精细化、高品质、可持续的

良性发展迈进,助力实现人居环境持续提升和城市高质量发展。

“控增量、去库存、优供给”的政策举措,房地产开发等指标下降,是各地落实中央关于严控增量要求的反映,也是市场快速形成供求平衡的表现。

房地产发展的思路需要转变。过去重开发、轻运营,重增量、轻存量。存量时代,房地产从推动增量规模扩张向存量资产的提质增效转变,从投资开发驱动转向存量运营驱动。

房地产拉动投资的方式将更多转向参与城市更新,在城中村改造、老旧小区改造、租赁住房、自主更新原拆原建等建设运营中发

挥重要作用。同时,行业重心从开发向后端运营、服务、维修等方面延伸拓展。

近期,《扩大消费“十五五”规划》发布,将住房消费纳入大宗耐用商品消费范畴,提出“更好满足住房消费需求”。存量时代,扩大住房消费将以“换房”“改房”“管房”来实现。住房改善将带动装修、家居、家电等下游消费。城中村、危旧房和老旧小区改造持续激活存量更新需求,物业服务和住房租赁也将不断拓展服务消费空间。

二手房对市场量价的影响将不断增强,定价主导力量不再只是房企,分散的买家和

业主将发挥更重要的作用。存量时代,房企也将从单一开发建设向代建、租赁、运营等多元化转型。

尽管存量时代来临,新房开发还有空间,但大体量连片开发的项目将越来越少,满足居民个性化、品质化需求的项目将成为市场热点。开发企业须对项目精细打磨,不断迭代,建造出更多“好房子”,方能赢得市场认可。

我国房地产市场将在存量盘活与风险防控、市场发展与民生保障的平衡中寻求更好发展。房地产行业将向精细化、高品质、可持续的良性发展迈进,助力实现人居环境持续提升和城市高质量发展。



□ 本报记者 黄俊毅



民航业是现代综合交通运输体系的重要支柱。今年上半年,在外部超预期不利因素增多的情况下,民航全行业统筹发展和安全,积极应对各类风险挑战。

中国民航局副局长韩钧介绍,民航业运输生产保持韧性,一季度开局良好,运输总周转量、旅客运输量、货邮运输量三大指标同比分别增长10.9%、6.5%、9.3%。二季度受国际高油价影响,全行业运营成本大幅增加,民航局积极采取措施,确保行业稳健发展。上半年,全行业完成运输总周转量833.7亿吨公里,旅客运输量3.8亿人次、货邮运输量507.3万吨,同比分别增长6.4%、1.0%、6.0%,均保持正增长。

上半年,民航业质量效率稳步提升。全行业正班客座率、载运率分别为85.7%和74.0%,同比分别提高了1.6个、1.4个百分点;千万级机场的近机位靠桥率达到87.5%,为旅客提供了更加便捷的出行体验;运输航空队和机场碳排放强度同比分别下降4.5%和12.4%。行业绿色低碳转型成效持续显现。

国际航空网络加快拓展成为民航业发展亮点。民航充分发挥比较优势,国际客货运市场均实现较快增长。上半年,国际航线完成旅客运输量超过4000万人次,同比增长5.7%;完成货邮运输量232万吨,同比增长13.9%。我国航空公司定期航线超1000条,国际客运航线通达五大洲80个国家的177个城市,“空中丝绸之路”越织越密,覆盖了60个共建“一带一路”国家的125个城市。

国际航空货运是服务产业链供应链转型升级、服务高水平对外开放的重要支撑。2025年,民航全行业货邮运输量首次突破1000万吨,其中国际航线完成440万吨。上海浦东、广州白云、深圳宝安、北京首都、鄂州花湖和郑州新郑6家境内机场跻身全球货运前30大机场。

“十四五”期间,我国国际航空货运规模稳步增长,保障能力显著增强,国际货运网络持续拓展。2025年全行业货运航空公司达13家,经营主体更加多元。”韩钧说。

中国民航新型智库专家韩涛表示,航空物流在现代供应链中扮演不可替代的“空中大动脉”角色,是高价值产业链的快速通道。随着一批国家级货运枢纽建成投用,我国航空物流体系综合实力将进一步提升,辐射带动区域产业升级和经济协同发展。

“十五五”时期,民航局将积极构建通达通畅、多元韧性、安全可靠的航空货运体系,提升专业化、集约化的服务能力,促进国际航空货运健康有序发展。

韩钧表示,为畅通国际货运通道体系,将提升传统市场运输效率和多链路的保障水平,加强与新兴市场货运枢纽的联系,打造全货机和客机腹舱运力协同、传统市场与新兴市场并重的国际航运航线网络,着力提升航空货运的全球覆盖能力。

进一步增强航空枢纽货运功能,尤其注重提升北京、上海、广州、深圳、成都等国际航空枢纽的国际航运服务能力,增强鄂州等专业性货运枢纽机场功能,支持有关外贸大省依托枢纽机场提升国际航空货运能力。

提升机场货运设施适配能力,支持在枢纽机场改扩建项目中提升货运基础保障能力,强化货站、机坪、集疏运体系的高效衔接,提高设施的利用效率和作业保障能力,提升对跨境电商、高端机电产品等货物的服务能力。

在培育多样化航空货运企业方面,支持我国货运航空公司做大做强,向综合物流集成商转型。为推进航空物流的降本提质增效,韩钧表示,将建设航空物流综合信息服务平台,全面推广电子运单和货运“单制”,提升枢纽机场空空中转和多式联运的换装效率,加快推进航空物流的数字化运行,有效满足跨境高时效物流需求。

本版编辑 纪文慧 美编 夏祎



图为浙江金华梅江镇金线莲数智生产基地种植大棚。陈业摄(中经视觉)

产业聚焦·践行大食物观③

绿色屏障也是多元粮仓

《加快农业农村现代化“十五五”规划》提出,发展林下经济,壮大林草产业和食用菌产业,开发新型食品资源。

林下经济是指依托森林、林地及其生态环境,遵循可持续经营原则,以开展复合经营为主要特征的生态友好型经济,包括林下种植、林下养殖、相关产品采集加工、森林景观利用等。

当前,在生态保护与经济发展的双重目标下,大力发展林下经济已成为我国构建多元化食物供给体系、培育乡村产业新模式新业态、拓宽农民增收渠道的重要途径。

资源家底持续夯实

森林食物已成为继粮食、蔬菜之后的我国第三大农产品。2024年9月,国务院办公厅印发《关于践行大食物观构建多元化食物供给体系的意见》,明确提出“积极发展经济林和林地经济,稳妥开发森林食物资源”。

林下种植是指在林内开展的种植活动,包括人工种植和野生植物资源抚育。记者从国家林草局了解到,目前我国各地林区已摸索出林药、林菌、林茶、林果、林菜、林苗、林草、林花等多种林下种植模式。森林食物是指森林或林地生产的食物,包括可食用的果实、花、叶、枝、皮、根、脂液以及寄生生物、附生物等非木质产品,分为经济林、林下经济产品、可以作为牲畜饲料的间接性食品三大类。

据统计,2025年,全国林草产业总产值近11万亿元,林产品进出口贸易总额超1800亿美元。森林食物年产量达2.4亿多吨。从“油瓶子”到“果盘子”,森林食物的品类日益丰富。

木本油料供给日趋多元。截至2025年底,全国油茶种植面积已达7795万亩,茶油产量118万吨,比2020年增长64%。核桃油、牡丹籽油、橄榄油也逐步走向市场。

木本粮食供应充足,板栗、枣、柿子、松子、仁用杏等种植面积约1亿亩,产量约1400万吨。水果种植面积2亿亩,产量约1.9亿吨。林下种植养殖提供林禽约49亿只、林畜5000余万头。

经济林与林下经济“双轮驱动”。目前,全国经济林种植面积达7亿亩,年产值超2万亿元。全国2800多个县中,超2400个县种植经济林。林下经济利用林地面积6亿多亩,从业人数3400万人,经营主体95万个,年产值超1.3万亿元。

规模可观短板仍存

我国森林食物产业成绩斐然,但仍面临不少短板。

单产水平偏低,良种推广不够,是当前我国森林食物产业首要面对的瓶颈问题。比如,油茶每亩产油只有14公斤,而高标准油茶林亩产油可达40公斤,产量提升潜力很大。

据介绍,国家林草局目前正加大木本油料低产低效林的改造力度,推广使用优良品种。

我国多数地区林下经济仍停留在粗放式种养和初级加工阶段,品种单一,产品精深加工综合利用有待进一步挖掘。



河南省孟州市化工镇东光村一处黄河滩林地,农民驾驶农机在林间套播花生。白永平摄(中经视觉)

品牌建设滞后也是我国森林食物产业面临的突出问题。记者了解到,目前不少森林食物产品“产在名牌产地,却没有名牌产品”,缺乏差异化和辨识度,最终只能在价格上“内卷”。

此外,融资难、融资贵、基础设施薄弱等问题也是发展的阻碍。

在多位业内人士看来,森林食物资产评估难、确权难,金融机构缺乏针对性信贷产品,大量经营主体面临资金掣肘。此外,许多产区位于较为偏远的山区,交通不便、灌溉设施匮乏、仓储物流不健全,采收运输环节机械化程度低,制约了产业效率。

专家表示,“企业+林场+基地+林农”的合作模式是解决上述难题的有效路径。在合作中,企业负责种苗繁育、技术研究、保价回收和市场对接,林场负责提供林下空间和日常管护,林农负责具体的种养生产。不同主体抱团取暖,充分发挥各自优势,组成利益共同体,实行规范化和标准化生产,可降低市场风险,实现共同受益。

深耕壮大“森林粮库”

近日,国家林草局等部门联合印发《林业草原保护利用“十五五”规划》,提出释放林草资源空间潜力,大力发展林下经济,做大做强森林粮库。

记者了解到,下一步,国家林草局将积极践行大食物观,“三绿”并举,“四库”联动,加快推动经济林和林地经济产业高质量发展,进一步提高森林食物供给能力。

推广良种良艺良法,提高森林食物单位面积产量,是当务之急。

江西省林业局副局长杨皓表示,良种是森林食物产业的“芯片”。江西省新建油茶良种采穗圃18处,培育良种育苗基地83家,年供良种1.1亿株,确保油茶良种使用率达100%,并制定出台了《江西省油茶资源高质量培育建设指南》,全面应用“大穴、大苗、大肥”技术,一大批基地亩产鲜果稳定在2000公斤以上。

着力推进基地建设,提升经营效益,也刻不容缓。国家林草局指导各地在木本粮油生产优势产区,集中连片开展规模化、标准化、专业化种植,建设高标准基地。

以广西壮族自治区为例,当地着力打造森林食物林下种植、养殖、采集加工三大板块,全区林下经济产值已达1300多亿元,惠及林农近1200万人。广西壮族自治区林业局副局长黄政康告诉记者,下一步将聚力打造林下种养区域特色产业集群,加快构建产地优美、产品绿色、产业融合、产出高效的森林食物产业高质量发展格局。

在完善支持政策、加大资金投入方面,国家林草局将用好财政资金,支持木本粮油林营造改造、林木良种培育和技术推广。加强林区水、电、路、网等基础设施建设,改善森林食物生产条件。鼓励金融机构开发长周期、低利率的特色金融产品,引入金融活水。

杨皓介绍,江西推动实施油茶产业高质量发展三年行动计划,创新推出时间长、利率低、额度大的“油茶贷”,积极统筹国家储备林、地方政府专项债券、乡村振兴等项目资金86亿元支持油茶产业发展。

新疆维吾尔自治区林业和草原局总经济师蔡立新介绍,新疆将南疆红枣纳入



特色农产品政策性保险范围,与郑州商品交易所合作将新疆灰枣纳入期货交易品类,在新疆建设10个红枣期货交易库,同时推进“期货+保险”新型农业保险政策,降低市场价格波动给枣农带来的风险。

在强化科技支撑、推动产业升级方面,将鼓励林业科研机构、高校、企业协同发力,突破轻简化栽培、机械采收、精深加工等关键技术。

以吉林省为例,吉林省林草局副局长李东友介绍,吉林省围绕打造千亿级人参产业,已开发出五大系列1000多种产品,培育出全国知名的“长白山人参”区域品牌。