

房地产市场走势怎么看

当前中国经济问答之六

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。

针对这一点“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展,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展的“好房子样板间”看到的一幕场景。

房地产发展,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”提供更有力支撑。新华社记者 齐中熙 王优玲(新华社北京12月8日电)

通知

张显波先生请你自本通知登报之日起五个工作日内,回

单位上班.逾期不到,公司将按相关规定处理。

山东维康贸易有限公司

2024年12月6日

声明

遗失我单位公章(3702850629843)一枚,声明作废。

莱西市平安装卸服务部

声明

遗失我单位财务专用章(编号:3702140025973)一枚,声明作废。

润泰百年建设发展有限公司

声明

遗失我单位公章一枚,声明作废。

青岛李运泽运输有限公司

声明

遗失我单位法人章(张金明3702020692869)一枚,声明作废。

青岛艺境健康管理有限公司

(上接第一版)深刻把握社会主义民主政治发展规律,系统总结党加强社会主义民主政治建设的实践经验,持续推进人民代表大会制度理论和实践创新,提出一系列新理念新思想新要求,形成了习近平总书记关于坚持和完善人民代表大会制度的重要思想,为新时代新征程坚持好、完善好、运行好人民代表大会制度提供了根本遵循。

新兴服务业:新质发展的“引领力量”

(上接第一版)位居国内半导体硅电极等辅材领域“第一梯队”的青岛蓝光晶科新材料有限公司,就是这一模式的受益者。针对企业突破发展面临的硅材料辅材器件电阻率精准、稳定控制等难题,姜大川为其对接大连理工大学创新资源,让企业在硅靶材细分市场占国内30%的市场份额后再创新高增长点,实现营收翻倍增长。

活跃在青岛科技创新一线的347家国家、省、市三级重点实验室,136家新型研发机构,136家孵化器,1900余名技术经纪人,已然成为城市科技服务的生力军,加速城市产业向新质跃升。

发力更高质效

历次产业革命中,对质效的更高要求,牵引着产业进化的方向。

眼下,时刻变革的新技术和层出不穷的新产品,催生了各产业对提高产品和服务质量、保障公共安全的更高的要求,与质效控制密切相关的检验检测产业需求也逐步攀升。据权威机构估计,检验检测服务市场规模一般为下游产品产值的0.1%—0.8%,经济越发达则占比越高。

近年来,青岛大力建设检验检测高端平台,截至目前,通过资质认证的检验检测机构近500家。这些产业质效“瞭望者”以新技术、新模式、新标准服务新制造,引导着青岛制造业向价值链高端迈进。

作为国家制造业创新中心的“两员大将”,落地青岛的国家高端智能化家用电器创新中心和国家虚拟现实制造业创新中心(青岛),在履行解决行业共性技术难题的使命时,都把搭建高端检验检测平台作为关键突破口。

作为家电行业唯一的国家级制造业创新中心——国家高端智能化家用电器创新中心搭建了行业唯一的覆盖芯片、算法、方案、整机全链条的验证平台,孵化了家电行业唯一的独立第三方芯片检测实验室——国创臻测实验室,提供芯片检测服务,不仅为家电产业下游可信芯片选型提供参考,还从中深度挖掘产业对芯片的需求,联合产业资源定制家电芯片,推出家电行业首枚融合生成式AI算法的泛工业智能控制场景芯片等创新成果,从“核心”入手提升国产家电芯片品质。

在制造业转型升级过程中,检验检测环节的价值正在放大,其所具备的功能不再局限于确认质量是否合格,而是拓展至全生命周期的技术服务。在位于青岛高新区的斯坦德检测认证产业园,小到化妆品、药物、医疗用品,大到轨道交通零部件、国产大飞机新材料,检测机构将其服务贯穿产品研发、生产、流通的各个环节。以生物医药的研发外包服务(CRO)为例,集团子公司斯坦德科创承担药物研究试验和申报注册等工作,帮助药企缩短研发周期,降低研发成本,提高研发成功率。

打造引领型现代海洋城市的青岛,还瞄准填补海洋产业关键领域空白布局检验检测平台。目前,青岛海检集团已搭建5个国家级创新平台、7个国内领先水平实验室,与多国权威认证机构实现了检测结果互认,改变了以往国内水下设备、海洋电气等领域检测技术缺失的情况,还为船舶、轨道交通、新能源、电力等12个行业提供质量技术解决方案。

人工智能技术的演进,也为制造业的检测环节加装了“最强大脑”。在矿用电机赛道领跑的青岛中加特电气股份有限公司,曾长期苦于设备故障难检测的问题,严重影响企业提升生产效率。青岛创新奇智科技集团股份有限公司利用AI技术为企业“赋能”,通过简单的对话,技术人员就能实现全流程设备智能化维护,维修响应时间缩短了30%。作为国内较早研发工业人工智能大模型的企业,公司研发的创新奇智人工智能算法平台和奇智孔明工业大模型,目前已累计服务900多家企业,为企业优化决策提供支持。

在业内专家看来,大模型等人工智能技术在工业领域的应用才刚刚显露了“冰山一角”,未来,技术进化催生的新兴服务业,将在先进制造业的进击中找到更大用武之地。

突围绿色低碳

面对碳中和这一时代命题,一个以数字科技为支持手段、广泛服务于多元主体绿色低碳发展需求的新产业形态——碳中和服务业正在兴起。

目前,这一新兴服务业已纳入多个城市的产业图谱。2022年5月,成都出台《优化产业结构促进城市绿色低碳发展行动方案》,在全国城市中率先提出“做大做强碳中和服务业”,并把目标明确为“到2025年,绿色低碳服务业总产值突破500亿元”。苏州也将碳中和服务业列为“311”服务业体系的11个发展方向之一,并于今年5月,建成江苏省首个一站式碳中和普惠服务中心。

在全球推进低碳发展的浪潮中,走在前列的城市已然从碳服务枢纽的建设中撬动巨大的产业机遇。据预测,作为全球金融中心和国际航空航运枢纽,新加坡依托开展国际碳配额交易的优势提供碳服务,到2050年预计将带来18亿至56亿美元的额外经济增长贡献。

根据联合国开发计划署可持续发展创新实验室(成都)的一份调研报告,目前,碳中和服务业可细分为碳数据、气候投融资、碳咨询、碳法务、碳宣教等领域。它们各自提供细分碳中和服务的产业生态地位不同、功能角色不同,同时在发展过程中又呈现“你中有我、我中有你”的联动关系。碳数据服务是其量的基础——对碳排放进行核算、核查、认证、数据采集等定量服务,并为碳排放结果提供公信力保障——通过这一服务获取的数据要素,可以为不同碳中和服务业提供各类支持。反之,快速发展的各类碳中和服务业也催生着对碳数据的巨大需求。

不仅如此,当前,逐步扩容的碳交易市场,建设时间表明确的碳排放统计核算体系,也对各行各业的碳管理能力提出

新要求。10月24日,国家发展改革委等8部门联合印发的《完善碳排放统计核算体系工作方案》公布,提出到2030年,系统完备的碳排放统计核算体系构建完成。碳排放管理的“刻度尺”的设立,无疑为碳中和服务业带来巨大机遇。

入选全国首批碳达峰试点城市的青岛,在发展碳中和服务业上具备先天优势,输出了具备城市特色的系列探索成果。目前,青岛已经发布全国首个碳达峰碳中和地方标准体系建设指南,制定国内首个综合性海洋碳汇核算标准和省内首个低碳出行碳普惠方法学,推进低碳城市试点、应对气候变化投融资试点和绿色城市建设发展试点等国家试点任务融合发展。

在碳数据服务方面,今年8月,青岛港研发打造的港口集装箱碳足迹核算服务平台正式启动,开出全国首张集装箱碳足迹核算服务报告单,青岛港成为全国首个可提供碳足迹在线核算服务的港口。在气候投融资领域,作为全国首批气候投融资试点,西海岸新区在第五届跨国公司领导人青岛峰会期间宣布启动建设西海岸新区气候投融资平台,将建成融企业数据、绿色项目信息、绿色金融产品、碳核算数据为一体的综合管理平台。

随时代进化布局新兴服务业,以其为牵引释放科技创新价值,青岛将收获更具竞争力的产业生态。

澳门累计在青投资项目达85个

(上接第一版)而青岛对澳门而言,亦是辐射北方、连接黄河流域的关键点,是培育发展新质生产力的优质“合伙人”,两地资源互补,产业契合,为青澳合作带来了全新机遇。

西海岸新区区属国有企业经综集团与中华(澳门)金融资产交易股份有限公司在拓宽企业融资渠道、加速产业转型升级方面开展合作;莱西市与澳门南粤食品水产有限公司达成农副产品加工贸易合作意向。

经贸往来更加密切,更多发源于青岛和澳门的品牌也因此进入对方市场,成为青澳双方增进了解与认同的一扇“窗口”——市南“上街里”历史街区更新、市北邮轮港区发展、李沧中医药大健康产业、城阳优秀传统文化纷纷在澳门亮相,崂山绿茶、胶州大白菜、平度熏香、即墨老酒相继走进澳门……

不仅如此,青啤集团通过澳门青岛双城啤酒文化节暨澳门青岛周,累计将十二个系列十八款啤酒产品带到澳门,进一步开拓了澳门和葡语国家市场;澳柯玛集团赴澳门参加“好品山东”澳门推广中心启动仪式,与好品控股有限公司签署战略合作协议;青岛饮料集团等赴澳门参加第10届澳门国际旅游博览会,吸纳酒店餐饮渠道意向合作商5家,产品入驻澳门市场;国信水产“抢鲜鲜深海野游大黄花鱼”走进澳门,青岛国信蓝色硅谷发展有限责任公司与好品山东澳门有限公司、海天中心与澳门山东社团总会签署战略合作协议;2023年,山东省重点文旅项目钓鱼台美高梅双品牌酒店在“山东青岛澳门周”活动期间开业……一幕幕共享发展机遇的图景下,一个个携手奋斗的故事中,青澳经贸合作的道路越来越宽阔、领域越来越宽广,正携手书写新时代新的“双城故事”。

(上接第一版)围绕经济发展、科技创新、改革开放、优化营商环境、城市规划建设管理、保障改善民生、生态文明、社会治理、政府建设等,广泛征集市民意见建议。各级领导干部要提高群众工作能力和调查研究能力,深入群众、深入基层,察民意、听民声、体民情,始终站在群众立场想问题、作决策,让更多群众声音得到回应,让更多群众意见转化为政府决策,使各项政府工作更加顺民意、得民心。

要扎实办好民生实事。年终岁尾,各项工作点多面广,必须把民生工作时刻放在心上、扛在肩上。各级各部门要结合“三民”活动的开展,对照全年目标任务,认真梳理工作进度,查漏补缺,用看得见的实效回应群众的期待。民生工作从来不是一蹴而就的,需要常抓不懈、持之以恒,各级各部门要围绕群众关心的就业、教育、医疗、住房、养老等民生问题出实招、求实效,确保每件民生实事都一抓到底,一件接着一件办,一年接着一年干,让改革发展的成果更多更公平惠及广大群众。

人民城市人民建,人民城市为人民。“三民”活动是对一年工作成果的检验,也为明年工作打下基础、提供重要参考。践行人民城市理念,用好“三民”活动载体,想群众之所想,急群众之所急,做好民生保障各项工作,我们的城市将更加和谐美丽,人民生活将更加幸福美好!

青岛市黄水东调承接工程实施全线通水

(上接第一版)自输水主管末端分设东部、南部、北部三条输水管线向市内五区,即墨区、青岛西海岸新区、胶州、平度供水。

青岛是资源型缺水城市,本地水资源不足,城市供水多依赖客水。多年来,青岛客水调引主要依赖引黄济青工程这一条输水渠道,然而该工程现状输水能力不足。为缓解青岛供水紧张状态,开辟青岛第二条输水线路,于2019年底正式开建黄水东调承接工程。记者了解到,作为近年来青岛实施的最大规模调水工程,黄水东调承接工程总投资39.26亿元,设计年输水1.89亿立方米,通过优化调配可增加至3.15亿立方米,配合引黄济青工程及本地水,可大大缓解青岛的供水紧张状态。

黄水东调公司有关负责人介绍,该工程泵站及主输水管线防洪标准采用50年一遇设计,可有效提升工程抗风险能力。

“蓝色路演”在青对接融资需求超7.4亿元

(上接第一版)涉及海洋装备、海洋电力、海洋生物医药等产业。

本次活动由自然资源部海洋战略规划与经济司、深圳证券交易所联合主办,自然资源部北海局、国家海洋信息中心、青岛市海洋发展局、深圳证券信息有限公司以及深交所创新创业投融资服务平台共同承办。

关于颁发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局青岛监管局批准,颁发《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

浙商银行股份有限公司青岛市南支行

机构编码:B00105237020004 许可证流水号:01065908

业务范围:经银行保险监督管理机构或其他有行政许可权的机构批准并经上级行授权办理的业务。

批准日期:2024年12月6日

住所:山东省青岛市市南区香港中路29号101户东侧、201户

联系电话:0532-66972670

发证机关:国家金融监督管理总局青岛监管局

发证日期:2024年12月6日

以上信息可在国家金融监督管理总局青岛监管局网站上(www.cbirc.gov.cn)查询。