

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，至少有的购房意愿或需求，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见效，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见效；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”。

（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

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。政策层面已明确，商品库存较多的城市，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“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捷更便利，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。

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，也是促进房地产高质量发展应有之义。

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3.3万个。

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”提供更有有力支撑。

新华社北京12月8日电

中不断锤炼党性，磨炼品性，真诚履职，助力西藏公共法律服务体系建设，以法律服务做当地群众的“贴心人”，做振兴西藏的“追梦人”。

搬迁进驻可持续发展基地，投入购置公务车，聘请藏族青年法学毕业学子，探索市场化发展路子……广东广信君达律师事务所于2022年6月在西藏工布江达县设立分所以来，举全所之力支持工布江达分所的本土化、可持续、高质量发展，实现该所援藏工作从“服务西藏”向“扎根西藏”转变。

广东广信君达律师事务所律师邓传远说，律所3批律师先后赴藏，通过“传帮带”，将广州律师执业经验传授给分所招聘的两名西藏律师助理，努力实现由“输血”向“造血”的功能性转变。

追光而行，援藏律师从援藏精神中汲取“咬定青山不放松”的坚韧之力，执坚韧之灯，锤炼“任尔东西南北风”的坚定。

2019年7月，律师戴建宇踏上了援藏之路，也自此改变了他人生“下半场”的奋斗轨迹。

“援藏工作结束后，我们选择留在西藏，设立西藏贤度律师事务所。同时也承担起培养本土律师的责任，为推动法治进步和民族团结贡献一份力量。我相信，星星之火可以燎原，通过大家的共同努力，西藏的法治建设将更加坚实有力，法治中国的宏伟蓝图也将更加清晰和明亮。”戴建宇说。

正午时分，援藏律师代表们步出会场，走在冬日的暖阳中，在奋力谱写法治援藏新篇章的道路上坚定不移地走下去。

推进与德阳、眉山、资阳三地行政案政务服务同城化，无差别受理，实现企业投资项目、企业设立变更注销登记等14个行政案事项“跨区域通办、互认互办”。

“目前，泸州已取消行政审批和公共服务事项索要的证明事项6923项。”泸州市司法法规科科长郑瑶说，经相关部门预估，平均每年为办事群众和企业减少各种证明材料150万份（次），每个事项减少每名群众跑路3次以上，平均节约至少8小时/人次。按照每个事项每年办理一次，预计可为群众节约办事时间52.8万个小时，节省交通费、打印复印材料等

学习贯彻党的二十届三中全会精神 推进法治政府建设



图为行政执法现场。

□ 本报记者 唐荣 文/图
□ 本报通讯员 赵靛

为进一步严格规范行政执法公正文明，促进行政执法质量不断提升，近年来，广东省深圳市司法局紧紧围绕新时代行政执法协调监督工作面临的新形势新要求，聚焦深圳法治先行示范城市“率先基本建成法治政府”的目标定位，精心谋划，谱出一套属于自己的“四部曲”：精心谋、大胆干、规范严、勇敢创，通过综合施策，推动对行政执法的全方位、全流程、常态化、长效化监督，为经济社会高质量发展提供有力法治保障。

精心谋 高位推动执法监督

为完善行政执法监督法规制度体系，进一步加强行政执法监督机制和能力建设，深圳市政府办公厅先后制定印发《深圳市提升行政执法质量三年行动实施计划（2023—2025年）》《深圳市2024年度行政执法监督工作方案》，全面提升行政执法人员能力素质，针对推进严格规范公正文明执法等六方面制定16项具体措施。

为充分发挥行政执法监督对行政执法工作的统筹协调、规范管理、指导监督、激励保障作用，深圳市司法局锚定街道综合行政执法体制改革“放得下、接得住、管得好、有监督、高质量”的目标，加快推进深圳经济特区行政执法监督条例的起草工作。为依法稳妥推进行政执法重心下移，深圳市政府推动市、区、街三级执法监督体系建设，明确城管和综合执法部门及业务主管部门对街道综合行政执法的日常监督和业务监督职责，连续两年开展全市街道综合行政执法实施情况评估，将下放的职权事项依法由475项调整为464项，科学精准做好街道赋权工作，严格规范职权调整程序，建立动态调整机制。

大胆干 严格履行监督职能

针对近年来任性执法、粗暴执法，“小过重罚”等执法乱象，深圳市司法局采取了一系列务实举措，对执法不规范、涉企乱罚款、职权下放重放轻管、执法人员资格管理等问题，组建市政府办公厅专项督查组开展专项督查整治，深入推行行政执法公示、执法全过程记录、重大执法决定法制审核“三项制度”，将案卷审查、落实“三项制度”等内容纳入考核范围，充分发挥考评“指挥棒”作用，促进提升行政执法质量。

组建一支特殊的监督队伍——深圳市政府特邀行政执法监督员，出台配套制度，建立监督员联络办公室，强化监督员队伍建设，2023年4月以来，监督员共参与执法调研，“伴随式”执法监督等履职活动50余场，参加人数360余人次，提出履职建议71条，有效拓宽群众参与行政执法监督渠道，让行政执法监督的触角延伸至最基层。

规范严 完善行政执法体系

为全面提升行政执法人员能力素质，加快推进行政执法队伍的革命化、正规化、专业化、职业化建设，今年，深圳市司法局联合市委组织部等单位组织开展首届“沙场秋点兵”——“执法深较量 品质圳提升”主题行政执法综合能力与创新竞赛，让担当作为者“有其奖”“留其名”。

大力推进包容审慎监管方式，建立健全行政处罚减免清单的动态更新机制和适用情况定期报送机制，2023年至2024年6月底，全市29个领域编制免于处罚清单事项共431项，14个领域编制减轻处罚清单事项94项，15个领域编制从轻处罚清单事项440项，8个领域编制免强制清单事项37项。各执法部门累计适用行政处罚减免免清单（含免处罚、从轻减轻处罚、免强制清单）事项14197次，减免金额约42030.93万元。

勇敢创 数字赋能执法监督

强化数字赋能，以“双系统”提升执法及执法监督质效：推广应用市、区、街全覆盖的深圳市行政执法信息系统，推动行政执法全流程线上办理，执法全流程留痕，执法全过程记录；深圳市行政执法综合管理监督系统在整个全市行政执法数据的基础上，依托个案智能预警、案卷评查、执法效能评价等功能应用延伸行政执法监督触角，截至目前，“双系统”已涵盖行政执法机关320家（不含公安），归集法律法规1769部，执法依据1229万条，职权事项29万项，共纳管行政检查、行政处罚、行政强制等案件691.4万宗。

面对一些企业反映的“目前行政执法部门上门开展行政检查频次较高……重复检查，多头检查和 unnecessary 检查”等执法检查扰企问题，深圳市司法局行政执法监督处积极探索，创新开发深圳市行政执法监督码系统，要求行政执法人员开展涉企行政检查前严格执行“扫码码企”，破解重复检查、多头检查等难题，为企业松绑减负，激发市场活力，执法监督码分企业端、行政执法端，执法监督端，三者之间互通：“企业端”精准发力，破除企业困扰；“执法端”高效便捷，助力执法主体科学执法；“监督端”全面统筹，保障监督主体精准监督。

未来，深圳市司法局将继续履行行政执法监督职责，持续强化涉企行政执法监督，构建监督“闭环”，使监督的“牙齿”真正“咬合”，实现对行政执法的全过程、全链条、闭环式监督。



□ 邹天强（深圳市司法局行政执法监督处处长）

深圳市以“四部曲”为引领，推动行政执法监督工作，展现了在法治政府建设中的创新精神和务实态度。“精心谋”体现了设计上的深思熟虑，通过高位推动确保监督的力度；“大胆干”则反映了严格履行监督职能、通过专项整治，严格落实行政执法“三项制度”，拓宽监督渠道等方式，提升执法监督的强度；“规范严”强调了完善行政执法工作体系，让执法既有力度又有温度；而“勇敢创”则在不断探索新方法、新技术的基础上，推出深圳市行政执法监督码系统。这一系列举措有效促进了行政执法行为的规范化、透明化，增强了社会公众对政府的信任度，为营造更加公平、公正的法治环境，为城市的高质量发展奠定了坚实的法治基础。

费用超1亿元。

雅安市、县两级法院开通涉企诉讼“绿色通道”，安排专职人员对接企业诉讼，依托四川微法院、诉讼服务系统，“24小时自助法院”等线上服务系统，为企业提供线上线下，高效便捷的“一站式”诉讼服务。今年1月至10月，雅安法院网上审查立案4332件，其中网上立案审查二审案件583件，本地网上立案率为21.15%。

乐山市五通桥区人民检察院整合金融、知识产权等专业检察人才，组建专业化金融检察办案团队，破解涉企案件办案力量薄弱、

综合履职不畅等难题，成立工业园区检察服务中心党支部，开展检企结对，相关案例被评为全省检察机关党建与业务深度融合典型案例。

四川政法齐发力，让经营主体更真切感受到营商环境的新变化新气象。

四川省委政法委相关负责人表示，下一步，四川政法系统将深化与商会协会、民营企业、小微企业“面对面”“键对键”沟通交流，形成“真实感知，快速响应，及时反馈”的工作闭环，不断营造“人人都是营商环境，事事关乎营商环境”的良好氛围。

上接第一版 针对鼓励创新、保护创新等重点任务，强调“进一步强化地方立法和相关政策的前瞻性针对性”，健全知识产权创造运用、交易保护等制度规则，着力扫清阻碍企业发展活力和创新潜能的政策壁垒。

聚焦降本增效，依法维护市场竞争秩序。“坚持精准发力，系统施治，让企业休养生息、让经济向阳而生”。其中，全面推行“一目了然清单”精准高效执法，切实解决检查不规范、监管不善等突出问题，同时，进一步畅通涉企不当执法行为救济渠道，共在产业园区设

立764个行政复议服务点，高效办结涉企行政复议案件1396件，案结事了率超92%。

聚焦产权保护，科学履职回应经营主体法治期待。围绕依法平等保护企业产权及企业家人身权、财产权等合法权益，四川将“涉案财物管理处置”“涉企信用修复”和“企业合规建设”摆在突出位置，三管齐下，为而有度向经营主体提供精准服务。

凝聚合力让建设成果可感可及

优化法治化营商环境的工作成效怎么样，最终要由经营主体来评判。