

■ 新华述评

# 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。认识当前的房地产市场形势，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，加强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。

# 中国企业“走出去”怎么看

——当前中国经济问答之七

新华社记者 谢希瑶 邹多为 潘洁

80%的客户。

百川向海，潮头观澜。无数中国企业如一朵朵浪花，迸发着勇气与智慧，坚定融入全球化浪潮，为中国经济高质量发展和世界经济复苏注入暖流。

## （二）

疾风知劲草。

2023年，在全球外国直接投资（FDI）下降2%、跨境并购规模为过去十年最低的情况下，中国对外直接投资增长8.7%。同期，中国对外直接投资流量占全球份额的11.4%，出口国际市场份额稳定在14%左右，殊为不易。

中国企业“走出去”，从来都是挑战与机遇并存，而今不确定、难预料因素更甚。世界进入新的动荡变革期，单边主义、保护主义明显上升，局部冲突和动荡频发。

面对风高浪急的国际市场，中国企业出海步履不停，信心和动力何来？

今年4月，深耕工业X射线领域的无锡日联科技股份有限公司首个海外工厂在马来西亚落成投产。“不少东南亚企业青睐中国的新技术、新装备。”刚在越南进行产品推广的日联科技副总裁李育林看到了东南亚市场蕴含的机遇。

中国人世谈判首席代表龙永图认为：“当一个国家经济发展到一定程度，企业出海是历史必然。”

各国经济“你中有我，我中有你”。企业全球化布局的本质是实现全球资源的最佳配置。出海参与全球竞合，是不少中国企业发展壮大 的必然选择。

“不闻怎么把握未来市场？”动力电池系统制造商力高新能源今年赴西欧、非洲等地设立分公司，创始人王翰超坚信，海外是下个快速增长点。

以变应变、化危为机。河北某羊绒制品企业到海外建立产线、设立研发中心，通过加大全球化布局、不断创新产品来应对风险挑战。今年预计销售额同比提升15%，创企业成立近20年来新高。

当前，中国企业加快布局海外市场，有的是顺应经济发展阶段和产业转型升级需要的主动作为，有的则是受国际复杂多变形势影响的

应变之举。

无论顺势而为，抑或迎难而上，中国企业“走出去”意义重大。

对企业自身而言，通过拓展更大市场，参与国际竞争合作，利用全球资源，能够创造更多利润，同时降低在单一市场经营发展的风险，促进自身做大做强。

对中国经济而言，中国企业走全球化发展道路，发挥好两个市场、两种资源的协同效应，有利于为中国经济转型升级和高质量发展提供助力，更好服务新发展格局。

对世界经济而言，伴随中国企业“走出去”的脚步，中国的产品、技术、商业模式和管理经验，推动经贸等各领域互联互通，有助于稳定全球供应链，给世界经济增添新活力。

中国企业“走出去”，让中国经济与世界经济更加紧密相连。

## （三）

“走出去”，是大势所趋，也道阻且长。

国际市场复杂多变，如何克服文化和法律法规的差异？如何在激烈的市场争夺中做大合作“蛋糕”？如何应对国际政治经济环境的更多不确定性？

跌倒、起身、改进、前行，始终印刻在中国企业“走出去”的足迹中。

回想起五年前被一家海外客户给出“124条整改条目”的“下马威”，兴发集团旗下兴福电子材料有限公司董事长李少平记忆犹新。

“虽然一些条目显得有些苛刻，但国际竞争就得抓细节、补短板，一定要拿下！”在随后5个月时间里，项目团队铆着一股劲、与时间赛跑，对照事项一一整改。

揣着这样的拼劲与闯劲，与国际要求不断“接轨”。如今，兴发集团的产品远销116个国家和地区，已拥有各类专利1292件，主导和参与制定国际、国家、行业标准等170多项。

一路走来，中国企业历经磨难、大浪淘沙，从初级产品出海到技术出海，从代工出口到品牌出海，从承揽项目到产业链出海、标准出海，“走出去”的边界正在不断拓宽。

“走出去”之路并非坦途，需要主动作为。

当前，中国正在更加主动对接高标准国际经贸规则，稳步扩大规则、规制、管理、标准等制度型开放。这就要求中国企业不仅需要注

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317万套房（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”提供更有利支撑。

新华社北京12月8日电

中国制造走进世界各地百姓生活，中华美食飘香海外餐桌，中国设计持续全球“圈粉”，中国工程共筑美好世界……

时至今日，越来越多中国企业勇敢“走出去”，在全球市场的广阔大海中奋斗、成长，成为中国经济与世界经济交融交汇的生动写照。

面对不确定性增多的外部环境和需求差异大的国际市场，中国企业如何出海远航、行稳致远？怎样在合作共赢中共创发展新机遇？

## （一）

中国企业“走出去”，今时如何不同往日？

彭博新闻社网站近期刊登题为《随着新一代品牌为应对经济放缓发力，中国制造走向高端》的报道称：过去几十年，只有很少一些中国消费品公司以自己的品牌吸引欧美消费者。但新一批年轻的中国品牌，如云鲸（扫地机器人）、文石Boox（阅读器）和徕芬（电动牙刷和吹风机），正在开辟一条不同路径，它们的销售基于产品的性能。

当前，全球经济复苏乏力，跨境贸易投资遇冷，各国消费者更趋理性。“走出去”的中国企业，以含金量更高的商品、服务与技术，持续为全球市场“上新”。

这些数据是注脚：前10个月，中国货物贸易进出口同比增长5.2%，其中，自动数据处理设备及其零部件、集成电路和汽车出口实现两位数增长。

同期，中国服务进出口同比增长14.6%，其中，服务出口同比增长16.6%；对外非金融类直接投资同比增长10.6%，在共建“一带一路”国家承包工程新签合同额同比增长15.7%。

增长曲线背后，是互利共赢的务实合作。

“低价、绿色的电力，对哈萨克斯坦本国产品出口到欧盟等地有很大帮助。”寰泰能源董事长南逸说，寰泰能源在哈萨克斯坦投资建设的8个新能源电站，不仅降低了当地电价，满足了当地约100万户居民的用电需求，每年还可减少二氧化碳排放160万吨。

越来越多中国企业主动和东道国企业携手，加强互利合作、优势互补，同时积极履行企业社会责任，创造就业机会、提供职业培训、改善基础设施、融入当地社区，为当地经济社会发展、增进百姓福祉作出积极贡献。