

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，各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。

住房和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、先行指标提升，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著，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。打好保交楼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发展，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……房地产业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(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，各地各部门正齐心协力，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。

新华社记者 齐中熙、王优玲
(新华社北京12月8日电)

不忽视小群体

我国超90种罕见病用药进医保

这是又一次对我国罕见病患者“药篮子”的全面升级——近日国家医保局等部门发布的新版国家医保药品目录新增91种药品，其中包含用于治疗肥厚型心肌病的玛伐凯泰胶囊等13种罕见病用药。截至目前，超过90种罕见病治疗药品已纳入国家医保药品目录。

罕见病，因其极低的发病率、有限的患者人数、高昂的药物研发成本，很长一段时间是医疗领域“被遗忘的角落”。

罕见病防治，关爱不能缺席。在各部门努力下，我国加速构建罕见病防治保障之路，为患者搭建生命的桥梁，在用药的可及性和可负担性方面，不断实现“从0到1”的突破。

在今年国家医保药品目录谈判中，上万名难治性癫痫患儿的“救命药”氯巴占进医保了。药品价格几毛钱的小调整，给患者家庭带来实实在在的实惠。

难治性癫痫，有着“低治愈率、高致残率、高致死率”的特点。根据有关统计，国内难治性癫痫持续状态患儿，病死率达20%以上。长期以来，因兼具罕见病用药和二类精神药品的双重属性，管控严格，市场规模有限，氯巴占迟迟未能在国内获批上市，患者往往选择从国外代购“救命药”。

2022年6月，国家卫生健康委、国家药监局联合发布《临床急需药品临时进口工作方案》和《氯巴占临时进口工作方案》，优先采用临时进口方式，缓解患者“无药可用”困境，同时支持氯巴占药品国产化。

国产氯巴占2022年获准上市，2024年进入医保，这小小的药片，燃起患者的生命希望。

近几年，脊髓性肌萎缩症(SMA)、戈谢病、重症肌无力等罕见病治疗用药相继被纳入目录……自2018年国家医保局成立以来，已经连续7年开展医保药品目录调整。目前，已有90余种罕见病用药被纳入国家医保药品目录，罕见病药品保障水平稳步提升。

“医保药品目录的调整，是国家对每一个生命的尊重与呵护，是对特殊群体的特别关爱。”中国罕见病联盟执行理事长李林康说。

从“无药可医”到“有药可用”，再到“用得起药”……把保障人民健康放在优先发展的战略位置，我国积极探索罕见病用药新模式，加强药物研发，让患者更有“医靠”。

新华社记者 李恒、徐鹏航
(据新华社北京12月8日电)

俄外交部：阿萨德辞去总统职务并离开叙利亚 叙利亚反对派称已“推翻阿萨德政权”



12月8日，人们聚集在叙利亚大马士革的一处广场上。叙利亚反对派武装人员8日在电视讲话中说，他们已“解放大马士革并推翻阿萨德政权”。新华社/法新

新华社莫斯科12月8日电(记者黄河)俄罗斯外交部8日发表声明说，经与叙利亚境内武装冲突各方谈判并指示和平移交权力后，阿萨德决定辞去总统职务并离开叙利亚。俄方未参与上述谈判。

俄外交部说，俄在叙军事基地处于高度戒备状态。目前，俄军事人员安全没有受到严重威胁。俄外交部说，俄强烈呼吁叙利亚有关各方放弃暴力，通过政治手段解决问题。目前，俄与叙利亚反对派各团体保持联系。俄方呼吁尊重叙国内各方意见，支持在联合国安理会第2254号决议基础上建立包容性政治进程的努力。

新华社大马士革12月8日电(记者冀泽、段敏夫)叙利亚反对派武装人员8日在电视讲话中说，他们已“解放大马士革并推翻阿萨德政权”。

叙利亚反对派武装人员当天出现在叙利亚国家电视台，宣称已控制首都大马士革并释放了所有政府监狱内的囚犯。另据媒体8日报道，叙利亚国家军队说，叙总统巴沙尔·阿萨德政权已经结束。

新华社记者在大马士革持续听到枪声，并看到有部分民众撤离大马士革。大马士革当地民众告诉记者，持枪武装人员出现在叙总统府人民宫、倭玛亚广场等地标志性建筑附近。

叙利亚总理贾利利8日在社交媒体发表视频讲话，表示已准备好与任何人民选择的领导人“合作”。

韩国执政党党首与国务总理：总统将不再参与国政 尹锡悦被韩国检方立案调查

新华社首尔12月8日电(记者陆睿、孙一然)韩国执政党国民力量党党首韩东勋与国务总理韩德洙8日共同会见记者时表示，将有秩序地推进提前结束总统任期，总统尹锡悦下台前将不再参与包括外交在内的国政事务。

韩东勋与韩德洙当天会谈后共同会见记者。韩东勋还表示，尹锡悦卸下总统职务是大多数国民的判断。执政党党首将定期与总理会面，确保不出现国政空白。

新华社首尔12月8日电(记者陆睿、孙一然)韩国检方8日表示，已将总统尹锡悦作为嫌疑人立案调查。

韩国检方组建的特别调查本部当天对媒体说，收到很多关于总统尹锡悦的检举信，从程序上，已将其作为嫌疑人立案调查。

韩国国会7日下午就总统尹锡悦弹劾议案进行表决，因参加投票的议员人数不足，动议案未获通过。最大在野党共同民主党表示将在11日重新发起总统弹劾动议。

华龙洞！东亚人从这里走来

专家确认华龙洞人是东亚地区向智人(现代人)演化的最早古人类，比以往认知提早了8万年至10万年

人类从何而来，一直是科学家探索的重要课题。

12月8日，国内外近百位专家共同参与的2024华龙洞遗址学术研讨会发布成果，提出华龙洞人是东亚地区向智人(现代人)演化的最早古人类。

华龙洞遗址为探索东亚地区现代人演化过程提供了哪些重要支撑？

1988年，安徽省东至县尧渡镇汪村村的村民在修建羊圈时发现大量碎骨化石。后经多次系统发掘，一个研究人类演化的“宝库”逐渐揭开面纱。华龙洞遗址是继周口店遗址之后，在中国发现的同时包含人类化石和石制品等人类活动证据的重要古人类遗址。

从已发现的人类化石来看，人类大致经历了南方古猿—能人—直立人—智人的演化历程。例如，在我国发现的元谋人、蓝田人、北京猿人，就属于直立人。综合分析结果显示，华龙洞人生活在约30万年前，这一时期正是古老型人类向现代人演化的关键时期。

“同时，华龙洞遗址发现的化石数量多、种类丰富，其中还有保留了完整人类头骨和下颌骨的珍贵化石。这些都令华龙洞遗址具有巨大的科研价值。”中国科学院古脊椎动物与古人类研究所所长徐星院士说。

为何判断华龙洞人是东亚地区向智人演化的最早古人类？

2015年，华龙洞出土了一件完整人类头骨，研究人员复原了她的容貌，发现这个13岁左右的“东至姑娘”长得有点“现代”：凹陷的眉间、较深的泪腺窝等。她还有和现代人相似的下巴，而下巴被认为是现代人的标志性特征。

“呈现这么多现代人面部特征的古人类化石，此前在中国乃至东亚同时期人类化石记录中从未有过。”中国科学院古脊椎动物与古人类研究所研究员吴秀杰介绍，这说明，东亚地区人类从古老形态向现代形态的演化过渡，大约30万年前已经在华龙洞率先发生，比以往认知提早了8万年至10万年。

当年华龙洞人的生活怎么样？

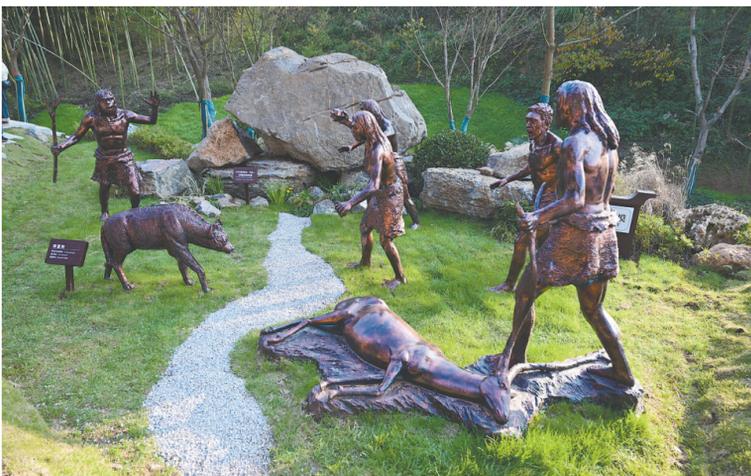
约20个个体的古人类化石，400余件石制品，大量具有人工切割、砍砸痕迹的骨片，以及大熊猫、剑齿象等80余种脊椎动物化石……这些发掘成果显示，当年华龙洞附近很热闹。

“有老有少20多口人的大家庭生活在此，他们捕猎、采摘果实，各有分工，甚至还辟出专门的餐厅。”吴秀杰说。

中国科学院古脊椎动物与古人类研究所研究员刘武介绍，华龙洞遗址距离发现更新世中期人类化石的马鞍山和县、南京汤山等地都很近，说明当时长江中下游地区气候适宜、物种丰饶，适宜人类生存、繁衍。

“中国百万年人类史，华龙洞遗址将持续给出有力实证。”徐星说，科研人员正在抓紧对出土化石进行多学科研究，未来还将逐步扩大发掘范围，为探索人类起源、演化之谜给出更多“中国答案”。

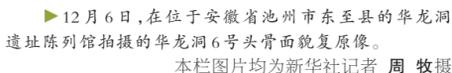
新华社记者 陈诺、张泉
(新华社合肥12月8日电)



这是12月6日在位于安徽省池州市东至县的王龙洞遗址拍摄的华龙洞人狩猎场景复原。



12月6日，观众在位于安徽省池州市东至县的王龙洞遗址参观。



12月6日，在位于安徽省池州市东至县的王龙洞遗址陈列馆拍摄的华龙洞6号头骨面貌复原像。

本栏图片均为新华社记者 周牧摄