

2023 楼市看点

2023年,各地不断调整优化房地产调控政策,楼市政策利好叠加持续发力显效,市场改善空间巨大。如何更好释放住房消费潜力?如何构建房地产发展新模式?2023年房地产业发生的深刻转型,不仅改变了许多人对房地产市场的认识,也在重新定义未来的居住理念。

楼市政策利好叠加 部分地区市场表现更加活跃

“楼市新政一出,我们门店就有经纪人开单,一下子开了两三单。”上海浦东金桥板块一家品牌房产中介店长老张告诉记者。

近日,北京和上海同步调整优化楼市调控政策,进一步释放刚性和改善型购房需求。“我们门店主打改善型住宅市场。政策调整后,千万元的房产,最高能省税50多万元,成交意愿大幅上升。”老张说。

降低购房首付比例、下调房贷利率、调整普通住房标准,新政利好对新房市场的影响也不小。在上海,不少售楼处的来访量翻倍,部分

楼盘在政策优化后的首个周末签约量提高了20%。

“楼市政策暖风释放一系列积极信号,部分地区房地产市场表现更加活跃。尤其是四季度以来,武汉、郑州、西安等城市成交显著放量,均创下半年来新高,原因在于刚需和改善型需求的加速释放。”克而瑞集团董事长丁祖昱分析说。

调整住房公积金支持政策、降低首付比例及房贷利率、发放购房补贴、优化限购政策、首套房“认房不认贷”……今年以来,各地各部门适时调整优化房地产调控政策的力度明

显加大、节奏加快,一系列政策措施取得积极效果。

据不完全统计,截至目前,大多数二线城市全面取消限购;还有不少地方,如天津、成都、杭州等,针对局部区域进行了限购政策的优化。

住房城乡建设部政策研究中心副主任潘涪说,今年以来,二手房和新房交易总量实现同比正增长。1至11月,全国二手房网签交易面积和新建商品房网签交易面积总和同比增长超过10%,部分主要城市二手房成交量占新房和二手房交易总

量的比重超过50%。

国家统计局最新发布的数据显示,11月份,70个大中城市商品住宅交易规模有所上升,销售价格环比总体延续降势,同比有升有降。

国家统计局新闻发言人刘爱华表示,从房地产领域主要指标变化趋势来看,一些指标呈现边际改善迹象,这说明房地产领域一些优化调整的政策在持续发力显效。房地产市场目前仍处于调整之中,这种短期调整从长期看有利于房地产市场平稳健康发展。

积极稳妥化解风险 加快构建房地产发展新模式

当前,我国房地产业发展发生深刻转型。受访业内人士和专家普遍认为,我国住房已告别短缺时代,要想实现房地产市场的重新平衡,亟需建立“新的循环”,构建房地产发展新模式,推动房地产高质量发展。

中央财办有关负责同志表示,加快构建房地产发展新模式,是破解房地产业发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。当前,我国房地产市场正处于转型期,虽然遇到了一些困难,但持续发展仍然有广阔的前景和坚实的支撑。

一方面,积极稳妥化解风险。持续抓好保交楼保民生保稳定工作,稳妥处置房企风险;另一方面,新的房地产发展模式在逐步建立之中。针对房地产高质量发展面临的突出矛盾和问题,完善相关基础性制度,为构建房地产发展新模式奠定良好的体制基础。

——保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”正在推进。截至今年11月底,全国城中村改造入库项目406个,预计总投资1.8万亿元。新

一轮保障性住房规划建设启动,上海、济南、青岛、福州、长沙等城市已开工一批项目。

旧城改造等需求可改善民生并有力拉动投资。上海交通大学教授陈杰分析,我国城镇住房存量目前已超过300亿平方米,且在以每年8亿至10亿平方米的速度增加。中长期来看,每年即使按照存量1.5%的折旧率,也需新建4.5亿至5亿平方米住房替换待拆建的老旧危住房。

——“租购并举”,支持住房租赁

市场发展,着力解决新市民、新青年人等群体的住房困难问题,是构建房地产发展新模式的重要一环。数据显示,今年全国筹集建设保障性租赁住房已完成约200万套(间)。近两年来各地已完成保障性租赁住房投资超过6000亿元,可解决近1500万新市民、青年人的住房困难。

——一系列新制度正在探索之中,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,研究建立房屋体检、养老金、保险三项制度,研究建立城市设计管理制度等。

瞄准品质升级趋势 持续深挖住房消费潜力

在湖北武汉蔡甸区新天大道某楼盘开发处,前来买房的胡女士说:“选这儿的房子,是因为它公摊小、密度低,户型设计好,户外公共空间大,提供物业服务的企业口碑不错,周边医院、交通配套方便。”

该楼盘开发商武汉城建集团项目负责人余志刚告诉记者,当下人们的住房需求正在迭代升级。从小客厅、大房间到大客厅、小房间,到讲究居住空间的均衡性、多功能性,再到更加注重与自然、外界的融合空间,人们对住房已从简单的居住需求转向高品质多元化需求。

“从原来的‘比拼规模’到现在的‘比拼交付力、品质力’,房地产企业的未来在于质量、科技和服务,谁能为群众建设好房子、提供好服务,谁才会有市场、有发展。”武汉市住房保障和房屋管理局房地产开发管理处处长陈浩说。

“目前市场上购房需求仍然充沛,居民改善居住条件的愿望强烈。随着政策效果持续释放,市场推出更多适配好产品,购房潜力将逐步释放。”贝壳研究院首席分析师许小乐说。

广东省住房政策研究中

心副主任李宇嘉说,我国正在加快房地产供给侧结构性改革。在住房产品供给方面,根据各城市的真实需求确定土地出让指标,建立人口流入与土地供应增减匹配的“人一地”挂钩机制;调整普通住宅标准,鼓励企业设计更好的住房产品,调控手段从行政手段向税收等经济手段过渡。

住房城乡建设部部长倪虹表示,在理念上,要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,以满足刚性和改善性住房需求为重点,努力让人民群众住上好房子。好房子的标准是绿色、低碳、智能、安全,让群众住得健康,用得便捷,成本又低,放心安心。

“好房子、好小区、好社区、好城区”是实现人们对美好生活向往的题中应有之义,也是政策持续发力的方向。

(新华社北京12月27日电 记者王优玲 郑钧天 宋立崑)

四部门对课后服务提出五个“严禁”



新华社发

新华社北京12月27日电(记者徐壮)记者27日从教育部获悉,教育部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅、国家市场监督管理总局办公厅日前联合印发通知,进一步规范义务教育课后服务有关工作。通知提出五个“严禁”:严禁随意扩大范围、严禁强制学生参加、严禁增加学生课业负担、严禁以课后服务名义乱收费、严禁不符合条件的机构和人员进校提供课后服务。

通知明确,学校课后服务应安排在上课日及完成国家规定课程和学校教学计划之后。学校为学生提供早到校看管和自习、午餐午休看管、晚自习等服务不得纳入课后服务范围。

通知要求,学校开展课后服务要充分征求家长意见、征询学生需求,主动向家长告知服务方式、服务内容、安全保障措施等,由学生和家長自愿报名、自主选择。

通知提出,要因地制宜、因地制宜,开设丰富多彩的德育、体育、美育、劳动、阅读、科学、兴趣小组和社团活动等,适当增加学生参加体育锻炼的时间,为有需要的学生提供辅导答疑和学习拓展指导,促进学生全面发展。不得利用课后服务时间组织学生刷题备考、讲授新课或集体补课。

通知要求,不得以课后服务名义擅自增加收费项目、扩大收费范围,不得违背学生家长意愿强制收费或捆绑收费,不得通过家长委员会、第三方机构等收取课后服务费。地方和学校要按本地区规定对家庭经济困难学生减免课后服务相关费用。学校要严格执行收费公示制度。

通知提出,要建立第三方机构进校园遴选审核机制,形成机构名单、服务项目及引进费用标准,加强日常监管并建立动态调整机制。要建立校外引进人员资格审查机制。

根据通知,各地要对区域内课后服务实施情况进行全面排查,调整完善相关政策措施,并于2024年春季学期起正式实施。

我国成功发射天目一号气象星座19-22星



12月27日14时50分,我国在酒泉卫星发射中心使用快舟一号甲运载火箭,成功将天目一号气象星座19-22星发射升空,卫星顺利进入预定轨道,发射任务获得圆满成功。天目一号气象星座19-22星主要用于提供商业气象数据服务。

新华社发

年末多条高铁开通 路网更密发展动能更强

年终岁末,我国多地传来高铁开通喜讯,为高铁沿线群众送上了享受便捷生活、共享发展成果的“大礼包”。

经济在轨道上加速

12月26日,四川境内成都至自贡至宜宾高铁全线开通,广东境内汕头至汕尾高铁汕头南至汕尾段开通,福建境内的龙岩至漳州高铁龙岩至武平段开通;12月27日,跨江西安徽的南昌至景德镇至黄山高铁开通。

大批新建高铁的陆续开通,使得国家“八纵八横”高铁网络进一步迈向纵深。从线路上看,坚持了对经济热点板块的路网壮大,如杭州至南昌高铁,继沪昆高铁杭州至南昌段后,再次扩展了江西安徽至长三角地区的高铁大通道;汕头至汕尾高铁,作为沿海通道的重要组成部分,密切了粤东汕头地区与粤港澳大湾区的联系;成都至自贡至宜宾高铁,在长江上游的云贵

川结合部形成纵横路网,宜宾进入成渝“双核”1.5小时经济圈。同时,还坚持了各级铁路对革命老区、欠发达地区、边远地区的基础补强。

国家发展改革委和小城镇改革发展中心的相关研究表明,高铁开通后的城镇化发展进程明显快于开通前。据铁路部门统计,杭州至南昌高铁杭黄段自2018年12月开通以来,已累计运送旅客超过3000万人



12月27日,列车驶过由中建三局承建的杭州至南昌高铁鄱阳湖特大桥。新华社发

次,效益显著。

信心在流动中传递

“高铁开通,除了加速客流、资金流、信息流外,还让我们认识到更重要的经济社会发展价值,那就是信心流!信心在流动中不断被传递和增强。”西南财经大学西财智库主任、首席经济学家汤继强说,“高铁建设是国

家福利,不能只用经济学模型计算投入产出比,还要算光明账、幸福账和未来账。它投入的是国家的力量,收入的是人民的福祉。”

中铁二院交通与城市规划设计研究院专家马攀认为,目前高铁设计时速普遍达到350公里,加上铁路超大运能,将显著缩短开通地区与经济中心城市的时空距离,带来更强劲的协同拉动。

难题在创新中攻克

随着高铁建设进入纵深,中国高铁正深入山脉河流,穿越城市城区,甚至不减速穿越机场,生态和安全要求越来越高。

如成宜高铁,穿过成都天府国际机场地下负二层,形成飞机航线与高铁线、地铁线的立体交通无缝连接,同时要求能够不减速下穿航站楼、滑行道和跑道。地面飞机起飞时速达到

300公里,地下高铁时速达到350公里,巨大气动效应如何克服?

面对振动、电磁干扰等前所未有的难题,中铁二院创新研发了高铁穿越机场及飞行区的关键减振隔振技术,对航空导航、空管的关键设施设备影响降到最低,填补了高铁下穿机场的技术空白。

“落霞与孤鹜齐飞,秋水共长天一色”“五岳归来不看山,黄山归来不看岳”……杭州至南昌高铁串联起杭州西湖、千岛湖、黄山、鄱阳湖、景德镇、滕王阁等著名旅游名胜,沿线有多个国家5A级、4A级旅游景区,高铁建设采取环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产,全面做好铁路沿线生态保护工作。

一条条高铁线,正在以一往无前的姿态在中华大地上向前延伸。高铁开通振奋人心,鼓舞着人们奔向新的目标。

(新华社北京12月27日电 记者谢俊 樊曦 余贤红 魏一骏)

我国新一代深远海一体化大型风电安装船交付试航

新华社深圳12月27日电(记者王丰)27日,我国自主设计建造的新一代深远海一体化大型风电安装船“博强3060”在山东烟台试航,该船全长133米,最大作业水深70米以上,总可载重达11000吨,在作业水深、甲板可载重量、起重吊装能力等方面均创下“国内之最”,这是记者从总部位于深圳的中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司获悉的。

“博强3060”由中集集团旗下的中集来福士海洋工程有限公司设计建造,12月24日在山东烟台命名交付。该船甲板作业面积约4800平方米,可满足4套12MW或3套16MW海上风电机组的运输和安装,是目前国内能够承载整根塔筒的新一代风电安装船。

此外,该船配备1台2200吨绕桩式海工吊机,可满足未来20MW级风机的安装需求;桩腿长度为120米(可加长至136米),配置8英寸齿条,抗疲劳、耐磨性能更佳,抗冲击性更好。

与国内同类型船型相比,“博强3060”具有工作窗口期更长、安装效率更高、碳排放更低、运营更经济等特点,其设计标准满足中国海域、东南亚海域以及欧洲海域的作业需求,入级中国船级社。