房地产市场走势怎么看

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。

(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。

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。

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“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。

(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?

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。

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(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。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。

据新华社北京12月8日电

浙江岱山:智慧农业释放蓬勃潜能

插上数字化的智慧“翅膀”,现代农业将会释放怎样的蓬勃潜能?日前,记者来到位于浙江省舟山市岱山岛西南部的岱山现代农业产业园,随着探访的不断深入,上述问题的答案也逐渐清晰起来。

盐碱地变高产田

岱山现代农业产业园区面积近万亩,核心区原为晒盐制盐的盐田。经过多年的土壤改良复垦,昔日贫瘠的盐碱地,如今已展露出高产良田的雏形。5223亩新增复垦耕地,为当地粮食增长提供有力依托。

“治理盐碱地,水是关键因素。园区内配套建设了可以蓄水的湖泊,丰水期蓄满淡水。近几年我们通过反复淹灌和排水洗盐,让地里的多余盐分随水排出,从而降低土壤盐分含量。”园区运营方、浙农耘科(岱山)农业有限公司现场负责人周理达说。

通过不断改良,园区内的土壤盐分从最初的20‰降低到如今的3‰,粮食产量也越来越好,今年水稻测产数据达到亩产1050斤。

亮眼数据背后,还有智慧农业的深度加持。在园区的未来农场内,自动化农业设施设备、农业种植数字化管理平台和无人驾驶农机等新设备、新模式、新技术得到全面应用。

地处海岛,淡水资源短缺一直是农业发展一大难题。为此,园区引进多种类型的节水灌溉设备,提高水资源利用效率。在园区一处农田内,农技人员正在控制一辆长达百米的自走平移式喷灌机进行喷灌作业。

“我们还在园区内铺设20多公里的灌溉管道,由智能设备控制每个田块的出水口,避免了明渠灌溉带来的蒸发浪费、跑冒滴漏等问题。”周理达说。

一人打理千亩地

有了智慧农业系统的帮助,周理达一个人就可以轻松管理园区上千亩地。他只需点击手上的智能设备屏幕,依托分布在田间各处的高清摄像头和传感器设备,土壤湿度、土壤盐分、气象数据、虫害种类等信息一览无余,为农场科学种植提供数据参考。

“管理上千亩地也离不开无人机和无人驾驶拖拉机,它们都是我的‘得力帮手’。”周理达指着手中的无人巡检机说,它搭载多光谱传感器,每天自动飞行巡检后,能精准感知各个地块的苗情信息,如果有的地块出现虫害,它会把信息传输给植保无人机,再由植保无人机进行精准喷药。

眼下,园区正在准备播种冬小麦。周理达轻点手中的设备屏幕,远处田野中的一辆无人驾驶智能拖拉机便开启了自主作业。“昨天我已经为它设定好了地块,今天它就能自动开展灭茬、旋耕等作业。”

一个人管理上千亩土地,周理达很有成就感。他说,得益于智慧农业的科技力量,规模化种植的质效优势越发显现,目前园区亩均收益已达到7000元以上。

蔬果农业工厂“造”

大雪节气前后,走进岱山现代农业产业园区内的温室大棚,温润的热气裹挟着蓬勃生机扑面而来,与棚外的凉意形成鲜明对比。大棚内,无土栽培的蔬果层层叠叠,铺展开来;成熟的小番茄圆润饱满,散发着诱人的光泽。

周边村民王燕芬正在给小番茄苗进行绑蔓整枝等操作。“这些小番茄的叶子已经长出七八片了,旁边的侧枝我们要及时给它修剪掉,才能提高小番茄产量和品质。”王燕芬说。

“退休后我想找点儿事情做,每天从家里骑电瓶车过来10分钟就到了,一个月能有6000多元收入。”王燕芬表示,大棚里像她这样的操作工还有7至8人。

温室大棚内,一架架水培蔬菜泛着绿油油的光泽。“和土培蔬菜相比,水培蔬菜的种植茬口多,一年最多能到4茬,产量提高不少。而且水培蔬菜的植物纤维结构更加细腻,口感更加鲜嫩。”浙江海宙农业科技有限公司项目负责人胡斌说。

高质量的蔬菜种植,离不开高质量的蔬菜育苗。位于园区内的岱山县自动化蔬菜育苗工厂,拥有目前世界上先进的播种育苗流水线及自动化管控系统。

“从材料准备、播种催芽,到苗床码垛、施肥炼苗,一系列工序均可由智能化管控系统生产管理。”项目负责人何彬彬说,该育苗工厂全年至少可繁育2000万株蔬菜瓜果种苗,且种苗价格低于外购种苗,能有效解决当地农户对优质种苗的需求。

据新华社杭州12月8日电

银杏树下的海派音乐会

12月8日拍摄的“银杏音乐会”现场。

当日,一年一度的“银杏音乐会”在上海音乐厅南广场举行。在银杏树下,音乐家们倾情演绎,为市民带来沉浸式海派情境艺术盛宴。

从2013年起,上海音乐厅利用银杏自然景观,每年策划不同主题的音乐会,逐渐形成“银杏音乐会”这一户外音乐会品牌,以预约方式免费向公众开放。

新华社记者 王翔 摄

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。在多部门努力下,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。药片价格几毛钱的小调整,给患者家庭带来实实在在的希望。

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。

患儿家属告诉记者,孩子发病时,“有时一天抽搐七八十次,每次发作都像在生死关头徘徊”。

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审批上市,患者往往选择从国外代购“救命药”。

2020年,一起充满争议的涉及海外代购氯巴占案件引起广泛关注。随后,多个罕见病癫痫患儿家庭联合发出求助信,呼吁关注氯巴占的进口和使用问题。

是药,更是民生。

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年获批上市,2024年进入医保,这小小的药片,燃起患者的生命希望。

同样,阵发性睡眠性血红蛋白尿症(PNH)患者用药,也是今年国家医保药品目录调整关注的一个焦点。

PNH,一种极罕见的后天获得性溶血性疾病,临床主要表现为血管内溶血、骨髓造血功能衰竭和反复血栓形成,患者生命受到严重威胁。

2021年3月,一位PNH患者遭遇断药,怀着一线希望,向中国罕见病联盟求助。中国罕见病联盟携手北京协和医院、国家药监局及药企开启“同情用药”的爱心征程。80余天后,从瑞士引进的新药成功落地北京协和医院,患者获得救治。新版国家医保药品目录将这一创新药盐酸伊普可泮胶囊纳入,将为更多患者带来希望。

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。

一路走来,是努力,更是希望。

“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,罕见病患者“药篮子”的每一步调整、每一次增加,都不容易。

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”。

“罕见病患者的痛苦与治疗的无助,时刻揪着医者的心。让更多好药、‘救命药’进医保,是医患共同的心声。”中华医学会罕见病分会主任委员、北京协和医院院长张抒扬说,在这条充满挑战与希望的道路上,我们携手并进,为患者点亮生命的灯塔。

一个社会的文明程度,既有如何对待“多数人”,也有如何关怀“极少数人”。一股股让罕见病患者得到更好保障的力量,正汇聚成暖流,浸润着每一个需要关怀的心灵。

新华社北京12月8日电
新华社记者 李恒 徐鹏航

(上接第一版)

同时,我市通过深化住院DRGs点数法、门诊APG、急性后期住院费用PDPM付费改革,对医疗服务质量高、医保政策落实好的医疗机构倾斜支付,让基金支付更加精准。

医保基金是参保人的“看病钱”“救命钱”。我市通过引入商保公司组建第三方监管团队,强化社会监管力量,有效缓解监管力量不足的困境;依托智慧医保监管平台,构建起药品追溯码采集、人脸生物识别系统和视频监控系统“三位一体”智能化监管体系,提升监管效能。今年以来,医保部门充分整合监管力量,以7个网格的形式靠前下沉到全市14个镇街中,进一步强化监管,提升基金使用质效。

服务升级,让医保办事更便捷

今年10月份,全市14个镇街卫生院全面铺开刷脸服务,患者只需对着医保智慧终端轻轻一刷脸,即可快速完成医保结算,患者再也不用担心忘记带证件、忘记密码或实体卡遗失等问题。11月底,浙大四院通过与市医保局和支付宝的对接,完成了医保刷脸综合服务终端“一脸付”的改造工作,并在门诊收费窗口正式启用,成为金华市首家完成医保刷脸“一脸付”的医院。

“没想到,外地医院的就医业务能在义乌的医院就近办,省了好多事。”近日,江东街道的朱先生在义乌中心医院的医保驻院服务站,为其父亲顺利办理了异地就医联结算备案。为了让医保事项在医院办理更加便捷,近两年,市医保局在浙大四院、中心医院、中医医院、妇保院设立了医保驻院服务站,将延伸医院办的事项进行整合并优化流程,使“就近办”更加高效便捷。

我市还持续推进医保经办服务窗口下沉,构建了从一个“中心”到“十分钟”的办事服务圈,完成“坐等群众上门”到“主动下沉服务”的提质升级。目前,这个“十分钟”办事服务圈已扩展到全市14个镇街便民服务中心、537个村社、37家有住院资格的定点医院、5家银行210个网点、农商银行“政务驿站”411个站点,确保城乡全覆盖,真正把医保服务的阵地建到了群众家门口。