

# 挑战之下,房地产市场发展前景如何?

## 热点聚焦

在当前国内经济发展面临不少挑战的背景下,房地产市场发展前景如何?各地应如何因城施策,促进房地产市场平稳健康发展和房地产业良性循环?针对市场关切,新华社记者采访了业内专家。

受访专家一致认为,“房子是用来住的、不是用来炒的”定位已经成为社会共识,房地产业正处在探索发展新模式的关键阶段。过去形成的“高负债、高杠杆、高周转”的房地产开发经营底层逻辑已经改变,房地产业作为高质量引领的

基础民生行业地位正在确立巩固。“当下及未来,各地因城施策不应脱离这个定位和方向,不能病急乱投医。”中国房地产业协会会长冯俊说,城市出台房地产政策前,要充分做好研究论证和风险评估,政策出台对市场预期有不利影响的,则需及时纠偏。

中国宏观经济研究院研究员刘琳表示,在各方面共同努力下,2021年房地产市场运行总体平稳,商品住宅销售面积为近年来的新高。但今年以来,受疫情反弹、个别头部房企债务违约风险暴露等因素影响,房地产市场投资信心不足,住房成交量减少,各地房地产市场分化更加明显。

“本轮房地产市场调整面临的阶段性挑战主要是,在多重因素影响下,房地产市场预期转弱,购房者延缓入市。”冯俊说。

为应对新情况新挑战,今年以来,地

方因地制宜,采取了一些政策措施。

一是改善住房供给,重点针对新市民、青年人等群体增加保障性租赁住房供应。部分城市根据商品住宅库存去化周期,适时调整住宅用地供应节奏。多个城市加快发展保障性租赁住房,面向新市民、青年人等群体供应小户型、低租金的保障性租赁住房。

二是通过优化个人住房贷款政策,支持首套刚需购房需求和合理改善性需求。例如:今年以来,多个城市下调房贷利率,缩短放款周期。有的城市对生育二孩、三孩家庭购买首套住房的,提高住房公积金贷款额度上限。

三是完善房地产市场监管和交易服务,规范房地产市场秩序。有的城市规范存量房屋交易合同网签备案管理;各地完善预售资金监管,明确预售资金应当优先支付工程款,严格按照工程节点

拨付资金,确保按时竣工交付。

“今年以来各地因城施策采取的针对性措施,是应对当地房地产市场出现的不同情况所作出的相应调整,并非房地产调控政策的翻转。”中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说。

下一步,房地产调控政策方向如何?冯俊说,要坚守“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,不能把房地产作为短期刺激经济的工具和手段。要继续实施好房地产长效机制,保持调控政策连续性稳定性,增强精准性协调性,努力实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

“所以,因城施策要把握好度,重点满足合理的住房需求,但绝不能给投资投机性需求‘开口子’。”刘琳说,应提高购房者支付能力,降低首套房贷款利率和住房交易税费,提振住房消费信心。

对于房地产业在当前国民经济发展

中所发挥的作用,专家认为,2020年房地产业增加值占GDP的比重是7.2%,房地产业规模大、链条长、牵涉面广,与生产、投资、消费紧密相关。房地产业对国民经济依然发挥着举足轻重的作用,对经济金融稳定和风险防范有着重要的系统性影响。

“房地产业结束高负债、高杠杆、高周转的开发经营模式,回归基础民生属性和租购并举后,依然大有可为。”柴强说,要尊重房地产市场和房地产业发展规律,谋全局谋长远,才能实现房地产业良性循环和健康发展的根本要义。

人民日益增长的对美好生活的向往是推动房地产业发展的根本动力,百姓对美好居住的需求是长期的、持续的。为百姓提供可负担、居住条件更舒适、环境更优美的住房,让全体人民住有所居是促进房地产市场平稳健康发展的根本要义。

## 国际时讯

### 控制房价 加拿大今后两年严控外国人买房

加拿大政府7日宣布今后两年禁止外国人在加拿大购买非自住房产,旨在给过热的房地产市场降温。

加拿大副总理兼财政部长克里斯蒂娅·弗里兰当天公布今年联邦预算案,重点应对住房供应紧张、房屋存量不足和房价飙升等难题。

弗里兰在预算案中提及诸多抑制房地产投机行为和需求的措施,包括外国人今后两年不得在加拿大购房,购房不满一年便出售的卖家将面临高额税费。

据加拿大电视网报道,上述两项措施不适用于永久居民、外籍劳工和留学生群体,外国人购买长期自住房产的情况也不受“禁购令”限制。

加拿大房价去年涨幅超过20%,房租同样飙升。政府面临给房价降温的压力。

按照新预算案,加拿大政府还准备投入数十亿加元资金增加住房供应,计划开设“首套房免税储蓄账户”帮助更多加拿大人成为“有房一族”。

### 调查显示 日本理科毕业生最想去索尼上班

日本就职信息机构Mynavi公司7日公布2023年毕业的大学生人气就职企业预测榜,索尼公司时隔一年重返理科榜首。

上述预测榜的调查对象包括大学本科及研究生。

因业绩扎实和可远程办公等原因,索尼获得众多大学生青睐。

味之素位居理科第二名,让出上一年榜首位置。理科第三名是富士通。

文科榜方面,东京海上日动火灾保险公司连续两年蝉联榜首。共同社

报道,东京海上日动火灾保险公司采取多项新颖招聘措施,例如与人气游戏合作以及向学生发送信息等,在学生群体中获得较高评价。

文科榜第二名是索尼。索尼上一年在文科榜排名第19位。

文科榜第三位是似鸟公司。受新冠疫情带来的宅家需求提振,这一家居用品企业业绩良好。

Mynavi负责人称:“除稳定性外,较多人还从社会贡献度来选择企业。”

这项调查于2021年12月至2022年3月展开,统计了约3.3万人的回答。

### 白俄罗斯制定出不友好国家名单

白俄罗斯国家法律门户网站8日发布的政府决议显示,白俄罗斯政府已制定出不友好国家名单。当地媒体报道说,针对部分不友好国家,白俄罗斯将采取制裁措施。

根据政府决议,上述名单根据白

俄罗斯总统卢卡申科3月14日签署的总统法令制定,被列入不友好国家名单的有欧盟成员国、美国、英国、澳大利亚、加拿大、列支敦士登、挪威、新西兰、阿尔巴尼亚、冰岛、北马其顿、黑山、瑞士。

### 韩国一架海警直升机坠海 2人遇难1人失踪

据韩联社报道,韩国地方海警厅航空队所属的一架S-92直升机8日在济州道马罗岛西南方向370公里海域坠海,机上4人中2人遇难、1人失踪、1人获救。

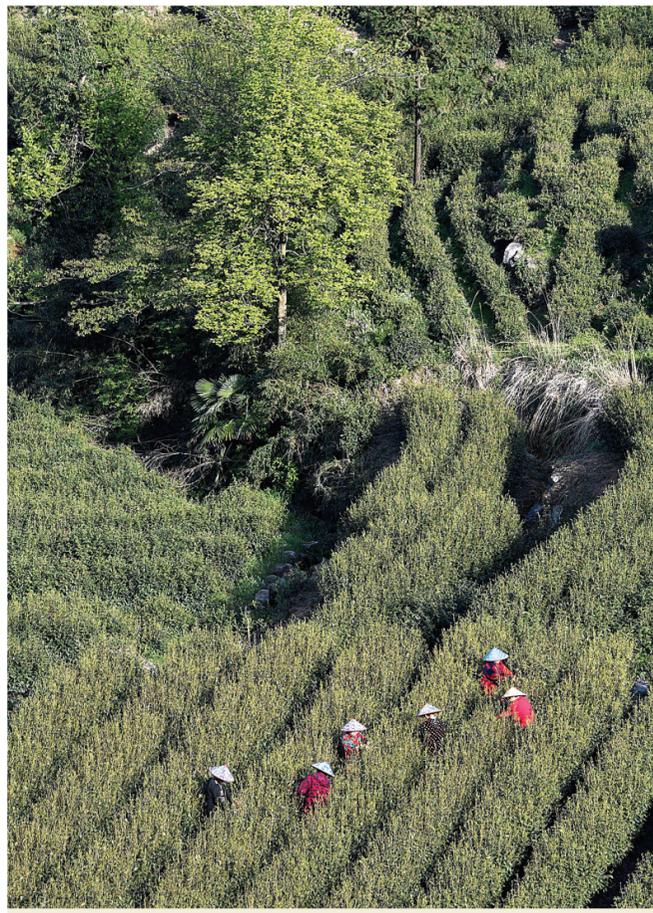
韩联社援引海警厅的消息说,这架直升机在向一艘参与另一场海上救援活动的韩国海警警备舰放下6名救援队员后,准备返航釜山,但起飞后不久坠海。警备舰随即展开营救。

### 刚果(金)一军营内发生爆炸 致6人死亡



刚果(金)政府7日说,该国东北部北基伍省首府戈马市一军营内的一家酒馆当晚发生爆炸,目前已造成至少6人死亡、15人受伤。图为4月8日,军人们聚集在爆炸事件现场。

(本版图文报道均据新华社)



### 富阳高山云雾茶开采

清明过后,随着气温的升高,浙江省杭州市富阳区里山镇安顶山的高山云雾茶进入大规模采摘和销售期。里山镇现有高山云雾茶园6000多亩,年产值6000多万元。当地政府通过实施多种措施,提升高山云雾茶的品牌附加值,推广茶旅融合乡村旅游,积极推动山村百姓致富增收。

左图:4月7日,茶农在里山镇安顶山上的高山云雾茶地里采摘春茶。

右上图:4月7日,在里山镇安顶村的合作社里,炒茶工在手工炒制高山云雾茶。

## 最高法:严打侵害老年人权益违法犯罪

最高人民法院8日发布《最高人民法院关于为实施积极应对人口老龄化国家战略提供司法服务和保障的意见》,完善新时代老龄工作配套司法政策,其中明确要求依法加大对侵害老年人人身和财产权益违法犯罪行为的打击力度。

意见提出,依法严惩虐待、遗弃、伤害老年人等违法犯罪行为。严厉打击针对老年人的电信网络诈骗、借用“以房养老”之名实施的“套路贷”,依法惩处家庭成员盗窃、诈骗、抢夺、侵占、勒索、故意损毁老年人财物等违法犯罪行为。依法严惩消费领域违法犯罪行为,维护老年人消费权益,为

老年人营造安全、便利、诚信的消费环境。

意见还提出,依法妥善审理涉老年人婚姻家庭纠纷案件。依法审理赡养纠纷案件,保障老年人基本生活需要。注重法院的职权调查,强化依法裁量,依法保护老年人的婚姻自由。依法保护各类遗嘱形式,切实尊重老年人立遗嘱时的真实意愿,保障老年人遗产处分权。

意见强调,贯彻实施反家庭暴力法,保护老年家庭成员人身、财产安全。推动完善各部门共同参与的反家暴宏观体系。加强对家庭暴力受害人举证的指导,加大心理疏导和帮扶力度。建立人身安全保护令

案件受理“绿色通道”,加大依职权调取证据力度,依法及时作出,送达人身安全保护令。

意见同时强调,依法妥善审理涉养老纠纷案件,促进老有所养。依法妥善审理涉老年人医疗服务合同纠纷案件,促进老有所医。加强老年人劳动权益保护,促进老有所为。依法妥善审理老年人参与社会文化生活相关案件,促进老有所学、老有所乐。

最高法同时发布了老年人权益保护第二批典型案例,包括保护老年人人身、财产权益等领域5件案例,进一步统一法律适用标准,为老年人权益保障提供更为明确的行为指引和规则参考。

## 北京:构建进口冷链食品进京全流程查验机制

记者8日从北京市新型冠状病毒肺炎疫情防控工作新闻发布会上获悉,北京依托“北京冷链”平台,实现进口冷链食品进京前的线上预约,进京时在26个进京路口实行扫码核验核酸检测阴性证明和消毒证明,进京后第一站冷库验收入库全程信息化管理。

据北京市市场监督管理局副局长唐云华介绍,北京持续开展市场领域“人、物、环

境”常态化监测预警。自3月份以来,已累计核酸采样各类食品及包装18.04万件,重点业态生产经营环境299.39万件,从业人员及共同居住者769.85万件。同时,北京市市场监管部门将餐饮服务单位从业人员常态化核酸检测频次,由“每7天一检”调整为中央厨房、集体用餐配送单位从业人员“每3天一检”,其他餐饮服务单位从业人员“每5天一检”。自4月1日以来,已有190车次

冷链食品承运车辆成功实现预约,共计1029批次货品完成预约并通过进京核验。

唐云华表示,自4月1日起,北京市市场监管部门还对未完成核酸检测“每日一检”的进口冷链食品从业人员,实施北京健康宝弹窗提示,精准定位风险人员。下一步,将于4月10日起,继续对未完成常态化核酸检测“两日一检”的食品批发市场、农贸市场从业人员,实施北京健康宝弹窗提示。

## 吉林市实现本轮疫情社会面清零

记者从8日召开的吉林省疫情防控工作新闻发布会上获悉,吉林市4月7日8时至8日8时开展的新一轮覆盖社会面全民的核酸检测已经完成,按照疫情防控有关规定,经过对检测结果的综合研判,吉林市疫情防控指挥部判定,吉林市已经实现社会面清零目标。

3月25日,吉林市启动为期五天的社会面清零攻坚战行动后,连续几日单日新增阳性感染者数量稳定下降,特别是社会面

感染者数量大幅下降。受批发市场、方舱建设工地等突发聚集性疫情影响,攻坚行动虽未能如期实现预期目标,但基本上将疫情范围缩小到船营区、昌邑区、高新区三个区。

4月4日晚,吉林省集中全省力量,发起了吉林市社会面清零总攻最后冲锋,按照城区疫情分布图,逐小区、逐楼栋、逐单元排查转运隔离风险人员,累计转运隔离密接、次密接人员共13099人。

目前,吉林市社区传播风险已得到有效控制,社会面清零后将继续实行“分级分区,分类施策”的差异化防控政策,在做好封控区、管控区疫情防控工作的同时,有序恢复社会生产生活秩序,分级分区恢复交通秩序。

吉林市本轮疫情始于3月2日,截至4月7日24时,吉林市累计报告本土感染者26462例,其中确诊病例13517人、无症状感染者12945人。