

房地产发展新模式正在构建

2024年,我国房地产市场经历了不平凡的一年。特别是2024年第四季度以来,在历经3年左右的调整后,我国房地产市场出现积极变化。展望2025年,我国将扎实有序推动房地产行业转型,加快构建房地产发展新模式。

打好政策组合拳

“2024年,多部门合力打出‘四个取消、四个降低、两个增加’政策组合拳,各地因城施策、一城一策、精准施策,我国房地产市场呈现止跌回稳势头。具体体现在2024年10月、11月新建商品房交易网签面积连续2个月同比、环比双增长。”住房和城乡建设部部长倪虹近日表示。

据介绍,“四个取消”,包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。“四个降低”,是降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量房贷利率、降低“卖旧买新”换购住房税费负担。“两个增加”,一是通过货币化安置等方式,新增实施100万套城中村改造和危旧房改造;二是2024年底前,将房地产融资协调机制“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

2024年,我国城中村改造扩围至300多个城市,实施项目1790个,建设筹集安置住房161.7万套,改造城市危旧房7.4万套(间)。

2024年,“白名单”项目扩围增效。住房和城乡建设部副部长董建国介绍,住房和城乡建设部会同金融监管总局推动合规房地产开发项目应进尽进,已审贷款应贷尽贷,资金拨付能早尽早。截至2024年11月末,全国“白名单”项目贷款审批通过金额已达3.6万亿元。

各地积极开展商品房促销活动,150多个城市开展“商品房促销月”“百城千企促销”“方便看房”等活动。2000多家房企、4000多个项目参与活动,有力促进了房地产市场到访量、带看量、签约量提升。

在一系列政策措施作用下,房地产市场呈现止跌回稳势头,市场信心得到增强。目前,一线城市带动二线城市、三线城市商品房成交量增长。房地产市场的积极变化,证明一系列增量政策措施卓有成效。

供需两端齐发力

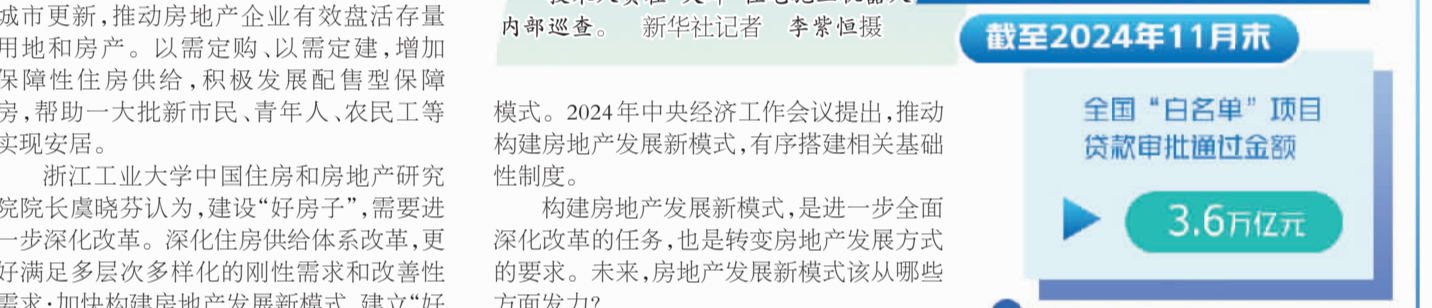
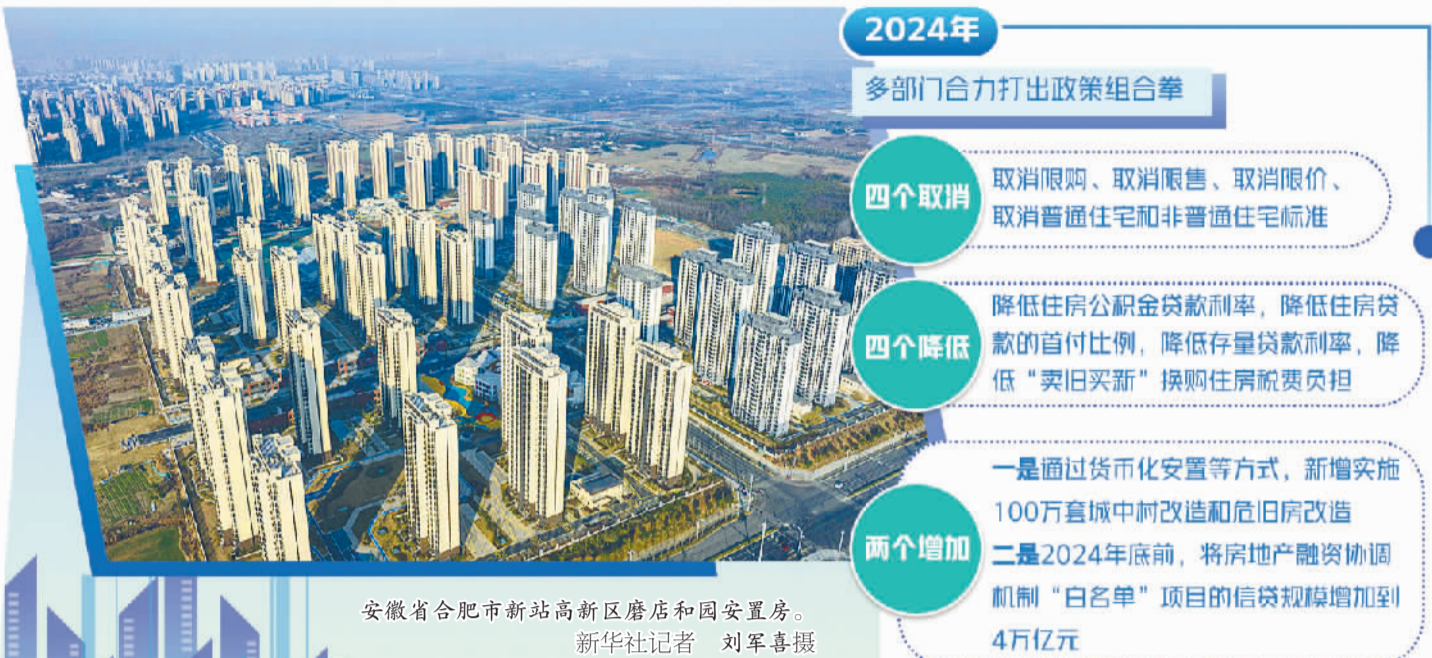
中央经济工作会议强调,持续用力推动房地产市场止跌回稳。

据了解,我国新型城镇化仍在持续推进,城市存量优化调整也有广阔空间,人民群众对高品质住房形成新期待,这为充分释放需求潜力提供了支撑。

2025年,要着力打通卡点堵点,更好满足居民住房需求。倪虹介绍,要把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位,大力支持刚性和改善性住房需求。

同时,要加力实施城中村和危旧房改造,推进货币化安置,在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模,消除安全隐患,改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目给予重点支持。

中央财办有关负责人表示,应因城施策



调减限制性措施,落实好已出台的住房信贷、税收政策,切实降低购房成本。

此外,要着力改善供给。商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。我国将合理控制房地产新增用地供应,大力实施城市更新,推动房地产企业有效盘活存量用地和房产。以需定购、以需定建,增加保障性住房供给,积极发展配售型保障房,帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为,建设“好房子”,需要进一步深化改革。深化住房供给体系改革,更好满足多层次多样化的刚性需求和改善性需求;加快构建房地产发展新模式,建立“好房子”“好小区”建设与改造、房屋全生命周期安全管理等制度;加快相关条例的立法工作。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,在优化供给方面,去库存将是重要一环。专项债收购存量闲置土地有望继续推进,将加速土地去库存;预计存量商品房收储也将继续,促进存量商品房去化;盘活商办用房改为租赁住房等工作也将继续开展。

在改善供给方面,“好房子”建设是重要内容。倪虹表示,要着力建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。要支持房企特别是大型房企打造一批“好房子”样板,把保障房率先建成“好房子”;推进老旧小区更新改造,推广装配式装修,把老房子、旧房子变成“好房子”;大力实施物业服务提升行动。

推进高质量发展

党的二十届三中全会提出,加快建立租购并举的住房制度,加快构建房地产发展新

模式。2024年中央经济工作会议提出,推动构建房地产发展新模式,有序搭建相关基础性制度。

构建房地产发展新模式,是进一步全面深化改革的任务,也是转变房地产发展方式的要求。未来,房地产发展新模式该从哪些方面发力?

董建国表示,要在高质量发展上发力。行业层面将推动房地产业从高速增长转向高质量发展,实现质的有效提升和结构的合理优化。企业层面将引导房地产企业从追求规模扩张转为专注项目品质,有序形成以项目为核心的开发经营模式。产品层面从解决“有没有”转向“好不好”,下大力气建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”,更好满足人民群众高品质居住需求。“好房子”是民生工程,也是大方向,新赛道,住房和城乡建设部正在从抓样板、建体系、强科技等方面加快推动“好房子”建设。

要在协调发展上发力。房地产发展要与城市发展相协调,城市发展进入城市更新阶段,要科学编制“十五五”住房发展规划和年度计划;建立实施好“人、房、地、钱”要素联动机制,以人定房,以房定地,以房定钱;市场和保障两个体系要协调,加快完善住房供应,保障城镇住房困难、工薪群体刚性住房需求,支持城乡居民多样化改善性住房需求;租和购要协调,支持住房租赁市场规范发展,形成租购并举的合理格局。

还要在安全发展上发力。商品住房销售制度将改革完善,有力有序推进现房销售。引导房地产企业完善内部治理结构,强化项目公司独立法人地位,提高项目开发品质,促进房地产企业规范经营,稳健发展。建立房屋全生命周期安全管理制度,及时发现解决存量房屋安全隐患问题,让房屋全生命周期安全管理有依据有保障。

中央财办有关负责人表示,2025年要着力推动转型。要扎实有序推动房地产行业转型,加快构建房地产发展新模式,从根本上解决传统发展模式弊端,促进房地产高质量发展。要完善住房供应体系,促进行业转型发展。

“总的来看,我国房地产问题是在前进中、转型中遇到的问题,随着各项政策措施全面落地并持续发力,市场会进一步回稳,行业会加快回暖,房地产发展新模式将加快构建、房地产高质量发展也将逐步实现。”中央财办有关负责人表示。

进一步强化对外资企业的服务保障,在外资准入限制上做“减法”,在营商环境上做“加法”,让更多外资企业选择中国、扎根中国。

2024年,我国多措并举打造“投资中国”品牌,不断提升利用外资水平,形成全国引资“一盘棋”,为外资企业带来更多信心。新的一年,我国坚持以开放的确定性应对外部环境的不确定性,将持续打造“投资中国”品牌。

多年来,“投资中国”为世界经济的发展提供了重要机遇和动力。2023年,我国全力开展“投资中国”系列活动,为外商提供更为便利的营商环境。2024年,我国加强外商投资服务保障,将“走出去”招商和“请进来”招商相结合,在境内外举办27场“投资中国”招商推介活动;召开了15场外资企业圆桌会议,听取外资企业反映困难问题和提出意见建议,会同相关部门和地方共同推动解决300余件困难问题;积极落实“稳外资24条”等一系列更大力度吸引和利用外资的政策措施,形成政策叠加效应。

商务部数据显示,2024年前11个月,全国新设立外商投资企业52379家,同比增长8.9%,为历史同期最高水平,充分说明外资企业看好中国市场发展机遇,持续加码“投资中国”,中国吸引外资具备坚实基础和广阔空间。

当前,我国吸引外资挑战和机遇并存。一方面,全球经济增速放缓,地缘政治风险显著上升,对全球外国直接投资带来明显影响,各国引资竞争日趋激烈,外部环境复杂性、严峻性、不确定性上升,对我国吸引外资带来一定挑战。另一方面,我国拥有14亿多人口、超过4亿人中等收入群体,拥有超大规模市场,迈向现代化的新征程将创造巨大的市场机遇。

2024年中央经济工作会议提出,持续打造“投资中国”品牌。为此,应继续不断优化营商环境,把市场化、法治化、国际化作为努力方向,进一步强化对外资企业的服务保障,让更多外资企业选择中国、扎根中国。

不断在外资准入限制上做“减法”,在营商环境上做“加法”。进一步深化市场化改革,放宽外资准入限制,制造业领域全面取消外资准入负面清单;扩大服务业领域开放,如电信、医疗等,吸引更多外资进入。加强法治化建设,完善外资相关法律法规,保障外资企业的合法权益,建立健全知识产权保护体系,增强外资企业在中国投资的信心。推进国际化进程,对接国际高标准经贸规则,如《全面与进步跨太平洋伙伴关系协定》《数字经济伙伴关系协定》等。

提升对外资企业的服务保障。继续发挥重点外资项目工作专班作用,用好外资企业圆桌会议制度、外资企业问题诉求收集办理系统,搭建和外资企业坦诚沟通、务实交流的平台,主动开展政策解读,广泛听取意见建议,及时协调推动解决企业的困难问题;优化外资标志性项目要素保障,全力推动项目落地建设。此外,优化外籍人士来华政策,制定更加便利化的措施,如出入境管理、数字支付、外币兑换、居住便利化等。

推动经济结构调整和产业升级。我国正加快培育和发展新质生产力,并将其作为推动高质量发展的内在要求和重要着力点,而新质生产力也成为投资风向标。要继续引导外资投向高端产业,鼓励外资投向高技术产业、战略性新兴产业和现代服务业等领域。同时,促进传统产业改造升级,支持外资参与传统产业技术改造和升级,提升产业竞争力。

面对日益复杂的国际经济环境,我国对外开放的决心和信心始终不变,向外资企业敞开的门户只会越开越大。展望2025年,我国将进一步加强稳外资工作,持续打造“投资中国”品牌,让这块金字招牌更加闪亮。

玉米供求将保持基本平衡

本报记者 乔金亮



山东省烟台市福山区高疃镇高疃村农民将晾晒好的玉米装入粮囤。
孙文涛摄(新华社发)

玉米是我国种植面积最大的粮食作物,其市场运行颇受关注。2024年2月以来,玉米进口趋势出现方向性变化,进口量由过去的高位徘徊向持续下降。特别是近几个月,玉米月进口量连续创下阶段性新低。

农业农村部农产品市场分析预警团队玉米首席分析师、农业农村部农村经济研究中心研究员吴天龙认为,来自外部的增量不断减少,有利于促进国内玉米价格稳定在合理区间。无论是实际供给层面,还是市场心理层面,这都为国内玉米价格走势带来一定利好。

刚刚过去的2024年,玉米市场趋势调整,进口量持续大幅回落。据海关数据,2024年1月至11月,我国玉米进口量1331.9万吨,同比下降39.9%。分月来看,除7月和11月外,月进口量环比持续减少,特别是8月至11月,连续4个月每月进口量不到50万吨。其中,8月和9月玉米月进口量分别为38.1万吨和31.3万吨,连创2020年4月以来新低;10月玉米进口量仅25.1万吨,同比下降87.7%,创2019年12月以来新低。

结合当前进口玉米到港船期,预计2024年12月进口量将继续保持低位,全年进口量将低于1400万吨,比上年减少1300万吨以上。

国内玉米产需缺口缩小,预计未来玉米进口继续减少。吴天龙说,2020年以来,我国玉米进口保持高位。2020年1月到2024年9月,累计进口玉米1亿吨,对国内玉米价格产生一定压力。但这5年玉米的超配额进口是综合权衡国内外市场等多方面因素后的主动选择,具有一定的阶段性特征。随着我国玉米连年丰产,国产玉米供应保障能力不断增强,我国玉米产需缺口已大幅缩小,进口需求已明显减弱,预计进口数量会进一步减少。

短期来看,预计2025年玉米进口量将明显下降。据农业农村部市场预警专家委员会预测,2024/2025年度,我国玉米产需缺口不到300万吨,并不需要大量进口玉米,国内玉米市场运行将主要取决于自身供需形势和储备调控政策。如无特殊事件发生,预计2025年玉米进口总量可能会降至配额以内。

中长期来看,玉米进口量有望保持较低水平。随着《新一轮千亿斤粮食产能提升行动方案(2024—2030年)》深入实施,农业基础设施将持续完善,良种、良种、良法、良机、良制集成加快推广,国内玉米产量有望持续提升,在消费保持总体稳定的情况下,玉米供求关系将保持基本平衡。在这种情况下,未来一个时期内,进口

玉米将主要用于调剂市场,玉米进口量有望进一步下降。

“当前,东北、华北主产区玉米进入集中上市的售粮高峰期,进口情况的新变化会对提振市场信心、稳定玉米价格产生一定积极作用。”吴天龙表示。

进口量是供需平衡的重要指标,各方主体会根据玉米进口趋势重估市场形势。外部供给大幅减少,会在一定程度上增强市场对玉米供求重回紧平衡状态的预期,有利于库存较低的加工企业和贸易商积极入市收购,建立库存。近期,国内玉米期货价格开始触底反弹,大连商品交易所远期合约逐月升水,2024年12月26日主力合约2505收盘价每吨2204元,连续一周上涨,显示市场看好2025年上半年玉米行情。

从对市场供需的实际影响来看,玉米进口量的变化影响国内市场玉米供给总量。连续多年超配额进口,对国内玉米价格上涨产生一定抑制。随着进口数量大幅减少,抑制压力将得到明显缓解。在需求保持稳定的情况下,市场结余减少,再加上政策性收储有序进行,当前玉米的市场价格预计已经处于底部区域,春节后有望稳中回升。