

热点城市楼市迎小阳春



3月份通常是楼市一年当中首个交易旺季,俗称“小阳春”。今年楼市“小阳春”有所提前,记者从多个市场机构数据了解到,自春节假期结束以来,北京、上海、广州、深圳、杭州等热门城市楼市回暖态势表现优于去年同期,“小阳春”行情初现。

日,新建商品住宅网签成交17.16万平方米,同比增长13%。

2月份,杭州新建商品住宅网签成交32.05万平方米,同比增长35%;二手住宅成交4714套,同比增长221%。3月1日至10日,新建商品住宅网签成交21.39万平方米,同比增长205%;二手住宅成交3226套,同比增长126%。

总体来看,春节后,全国多个热门城市楼市回暖态势表现优于去年同期。58安居客研究院院长张波表示,目前不少城市已处于“小阳春”行情,一线城市以及杭州、成都、西安等热门城市,不但线上看房热度提升,近期的二手房成交量也进一步增多。



楼市交易分化

值得注意的是,虽然部分热门城市“小阳春”已来,但城市分化、板块分化依旧存在。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,今年的《政府工作报告》把“稳住楼市股市”写入总体要求,并再次强调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”,为市场传递信心,叠加3月传统营销季到来,项目推盘增加,预计核心城市新房销售有望继续回稳,但城市之间、城市内部板块之间分化行情或将延续。

“北京楼市分化仍在持续。50%左右的二手房已经出现了明显的价格上升,但部分房源还在探底过程中。”张大伟表示,新房的分化更加明显,“好房子”的供应预期影响了新房的价格,部分郊区房源在春节后出现了价格调整、加大促销的情况。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,广州“小阳春”的驱动因素主要是去年中心城区改善盘销售较热,部分板块存在供应缺口,一季度开发商冲开门红,加大中心城区项目供应,新房源占比70%,且在渠道、折扣方面加大力度,价格相对稳定的同时,也有2%至5%的折扣优惠,产生“高性价比”的市场印象。另外,从去年四季度到今年2月份,二手房刚需户型交易增长幅度大,将会带动“卖一买一”的改善型需求增长。

此外,预计3月份广州将有多处“高使用新规”项目亮相,具有高得房率、低公摊、户型设计优势,全新盘货量超七成,主要来自中心城区及近郊,全新的供给将驱动需求。

“政策宽松、需求释放和土地市场活跃是‘小阳春’主要驱动力。后续政策将以降低购房成本、优化供给结构为重点,推动市场逐步企稳。”张波认为,后续更多中小城市会在需求侧持续发力,尤其是公积金层面,通过扩大缴存范围、支持跨城贷款、代际互助等,增强购房支持力度。

从全国层面来看,城市分化会是未来房地产市场的一个重要特征。中指研究院研究副总徐跃进表示,对于核心一二线城市,在多重有利因素支持下,核心城市房地产市场量价有望逐渐企稳。从销售来看,随着核心城市继续放开限制性政策,市场预期和信心将得到进一步提振,预计核心城市房地产市场交易量将逐渐筑底恢复。而对于人口持续流出的部分城市,预计短期房地产市场量价仍难以恢复。

释放改善型需求

今年的《政府工作报告》提出,持续用力推动房地产市场止跌回稳。而首次被写入《政府工作报告》的“好房子”,也将成为今年楼市的关键词。

在全国两会期间举行的记者会上,住房和城乡建设部部长倪虹表示,人民群众的住房需求,正在从“有没有”转向“好不好”,建设“好房子”直接关系到人民群众的获得感、幸福感。据介绍,近期,住房和城乡建设部在组织编制“好房子”建设指南,也在修订《住宅项目规范》,其中一项就是把住宅的层高标准提高到不低于3米。

李宇嘉认为,“好房子”标准即将落地,将带动新一轮改善型需求释放。

《政府工作报告》提出,拟安排地方政府专项债券4.4万亿元、比上年增加5000亿元,重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。

“随着新一轮城中村改造提速,专项债券可以用作项目资本金、拆迁安置投入,资金平

衡模式从单一项目转向片区统筹平衡,同时启动‘房票’安置,不仅有望消化部分新建商品房库存,从而缓解供求关系,稳定市场预期,还能在释放库存后激发开发商开发、拿地的积极性。”李宇嘉说。

根据中指研究院监测,截至目前,湖南、吉林、浙江等多个省份已发布运用专项债收储的公示信息与征集公告。2025年2月,广东省已率先发行专项债用于收购存量闲置土地。

曹晶晶表示,短期来看,盘活闲置存量土地将是2025年促进投资开工“止跌回稳”的关键举措,只有投资开工恢复,才能增加市场有效供应,推动市场进入新的循环。

今年1月份至2月份,全国房地产开发投资10720亿元,同比下降9.8%,降幅比上年全年收窄0.8个百分点;其中住宅投资8056亿元,下降9.2%,降幅收窄1.3个百分点。从土拍端来看,中指研究院数据显示,今年1月1日至3月10日,300城住宅用地出让金同比增长19.5%,核心城市优质地块供应加快带动土地市场出让金回升,且上海、杭州、成都多宗地块竞拍出高溢价,房企进一步聚焦一线和热门二线城市的优质地块。

住房是极为重要的消费场景,业内人士普遍认为,经过2022年至2024年的调整,房地产市场正步入新平衡周期,一线城市如北京、上海、深圳的房价已现止跌回稳态势,成交量也有显著增长。新一轮政策措施的落地实施,将有效带动房地产上下游产业链协同发展,促进房地产市场平稳健康发展。

城市发展需精准

定位、优化营商环境并保持战略定力。学习杭州需保持清醒,不能盲目攀比或忽视城市差异,每座城市应立足自身实际,探索符合实际的创新路径。

蒋波

一段时间以来,以Deep-Seek(深度求索)等为代表的杭州科技领域的“六小龙”企业,凭借卓越的科技硬实力频繁成为焦点,不少地方掀起向杭州学习的热潮,有些城市深思:为何类似的“六小龙”企业未能在本地出现?

勇于正视问题,愿意进行自我检查和反思,这是值得肯定的。杭州“六小龙”企业在人工智能、仿生机器人、脑机接口等前沿科技领域取得的显著成就,不仅为杭州的科技发展与创新注入了强劲动力,也为其他城市提供了宝贵的经验借鉴,进一步激发了各地对于构建创新生态、发展现代化产业体系的热情与决心,有望成为推动区域经济迈向高质量发展的契机。

然而,在学习杭州的过程中,必须保持清醒的头脑,警惕盲目攀比与急功近利的倾向。每座城市都有其独特的地理位置、资源禀赋和产业基础,不能简单复制杭州的发展模式,更不能忽视城市间的差异性和独特性,一哄而上地发展数字经济、人形机器人等产业。否则,极易陷入低水平重复建设的困境,难以取得实质性的创新与突破。

杭州“六小龙”企业的成功并非一蹴而就,而是多方面因素综合作用的结果。这些企业始终聚焦于新技术领域的前沿,通过持续不断的创新与突破,逐步形成了自身的核心竞争力。同时,杭州作为创新城市,其良好的营商环境、完善的产业生态以及浓厚的创新氛围,也为这些企业的成长提供了肥沃的土壤。

学习杭州,既要看到其成功的深层次原因,也要认清自身的实际情况,不能对产业发展规律产生误解,更不能忽视城市的特色价值。每座城市都应立足自身实际,找准比较优势,探索符合自身实际的创新路径与发展模式。

城市发展,精准定位是核心。在制定城市创新发展战略时,应因地制宜,充分挖掘本地在历史、文化、产业、自然等方面的优势资源,找到自己的发展基因,明确适合自己的产业定位与发展路径。

城市发展,良好的营商环境是关键。作为制度软环境的重要组成部分,城市营商环境是企业创新发展的重要支撑。应积极构建创新生态环境,打造市场化、法治化、国际化的营商环境,通过提高政务服务效率、优化资源配置、降低创新成本等措施,激发市场创新活力,增强对优质要素的吸引力。

城市发展,保持战略定力是重点。一座城市的可持续发展,离不开明确的发展目标和持续的努力。在制定产业政策时,我们应始终坚持创新驱动发展战略,保持政策的连贯性和稳定性,避免摇摆不定。在人才引进、科研投入等长期投入方面,我们应着眼长远,不追求短期效益,努力为企业升级提供持久动力。同时,我们还应具备长远的眼光和战略思维,注重夯实产业基础,用“板凳甘坐十年冷”的韧劲和毅力,久久为功。

本版编辑 孟飞 辛自强 美编 王子莹
来稿邮箱 jrbgzb@163.com

“楼顶追火箭”带来新生意

本报记者 潘世鹏



3月18日,湖南省邵阳市洞口县高沙镇南泥智能育苗秧厂,工人在查看水稻秧苗长势情况。眼下正值早稻育苗时节,洞口县通过智能化工厂开展早稻集中育秧,不断提升水稻秧苗质量及水稻生产机械化水平,促进春耕生产提速增效。 滕治中(中经视觉)

随着我国商业航天产业的快速发展,特别是我国首个商业航天发射场——海南商业航天发射场首次发射取得圆满成功,一项与火箭发射息息相关的旅游新业态在海南悄然兴起。航天文旅产业同步火了起来。

近日,我国在文昌航天发射场使用长征八号改运载火箭,成功将卫星互联网低轨02组卫星发射升空,卫星顺利进入预定轨道,发射任务获得圆满成功。火箭点火发射的瞬间,在文昌航天发射场附近村镇,众多慕名而来的游客得以近距离观礼,记录下这一激动人心的时刻。

山海天会展中心是文昌淇水湾南畔的一处标志性艺术建筑,距离文昌航天发射场直线距离5公里,已被列入文昌市旅游和文化广电体育局公布的文昌市第一批航天发射观赏点白名单。公司总经理辛国涛告诉记者,随着文昌商业航天发射产业的迅速兴起,火箭观礼吸引了越来越多游客的关注。中心于2024年开始经营楼顶火箭发射观礼业务,可容纳300多名游客进行楼顶观礼。

“文昌航天发射场是中国首个开放性滨海航天发射基地,也是世界上为数不多的低纬度发射场之一,而海南又是国际知名的旅游消费目的地,来海南观火箭发射成为游客仰望星空、追求航

天梦想的一个新选择。”辛国涛说,从游客最开始在空旷地带和居民楼顶观看,到开辟航天发射场观赏点观看火箭发射,文昌为更多游客近距离观礼火箭升空提供了机遇。

火箭发射升空只有短短的两三分钟时间,但等待时间却要好几个小时,所以如何丰富游客的观礼体验十分重要。据介绍,山海天会展中心在观礼过程中,为游客提供茶歇、音乐、电影、市集等活动,赠送文创伴手礼,开展科普教育,不断提高观礼活动的丰富度。

为全面推动文昌市航天旅游市场健康有序发展,提升服务质量,文昌出台了《文昌市航天发射观赏点安全服务规范》,进一步规范航天发射观赏点硬件设施标准、人员配备要求和服务标准。今年1月,文昌市旅游和文化广电体育局公布了文昌市第一批航天发射观赏点白名单,山海天会展中心、云顶商务酒店、富荣公寓、文昌龙楼庆云阁旅游咨询中心、城市驿站酒店文昌航天城店、文昌星航问天观礼(龙楼凯莱珑达酒店)等名列其中。

在素有“航天小镇”之称的文昌市龙楼镇,不少居民自建房和民宿相继运营起了楼顶观礼业务,一名民宿经营者告诉记者:“大多数游客都是通过网络或者来了后主动要求在楼顶观礼。但是

作为一项新兴的旅游业务,目前还处于起步阶段,在规范服务等方面还有待提高,我们边运营边学习,争取为游客提供良好体验。”

海南省研学旅游协会秘书长、海南大学国际旅游与公共管理学院副教授谢祥项也关注到了“楼顶追火箭”的旅游新业态。他认为,随着文昌航天发射中心在商业航天发射板块的创新拓展,越来越密集的航天发射活动正推动新型旅游的兴起与发展,随之而来的发射场周边村镇居民和民宿酒店等自发在楼顶设置火箭发射观礼位,正成为“楼顶追火箭”的新生意。

谢祥项表示,“楼顶追火箭”是“航天+”溢出效益的具体体现,充分展现了“航天”这个IP对文昌乃至海南经济社会发展的正向影响和辐射效果。民宿增设火箭观礼位,将居住功能的楼宇转化为具有观赏价值的产品服务,满足游客观赏需求的同时,也增加了当地居民的收入,是双赢的选择。不过,在开展观礼服务的同时,不能忽视安全问题,包括楼宇承重负荷、高空场地安全、现场人员秩序等。他建议,应先摸底摸清目前各个点位的面积、空间、位置、配套设施、经营方式、合作模式等,出台相关安全指南和应急处理方案,做好相关机制安排,安全、有序、规范化开展经营活动。