

如何持续用力推动房地产市场止跌回稳

两会中国经济问答

“止跌回稳”“好房子”“房地产发展新模式”……全国两会期间，房地产问题成为会场内外不少代表委员和有关人士讨论的焦点。

2025年房地产市场走向备受关注。今年的政府工作报告对房地产市场健康发展作出了一系列部署安排，释放了积极的政策信号。

房地产市场正处于新旧模式转型的关键期。面对当下房地产市场“痛点”“堵点”，如何持续用力推动房地产市场止跌回稳，推动房地产业实现高质量发展？

充分释放刚性和改善性住房需求潜力

市场由需求驱动，需求是市场的基础。推动房地产市场止跌回稳，如何充分释放刚性和改善性住房需求潜力？

住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上表示，要巩固政策“组合拳”的效果，把降息、增贷、减租等政策效应充分释放出来，惠及更多人民群众。

“房地产政策‘组合拳’，包括提供更为灵活的住房贷款政策、降低存量房贷利率、降低‘卖旧买新’换购住房税费负担、调整优化住房公积金政策等，有利于降低购房门槛和成本，减轻购房者的经济压力，进一步释放购房需求。”全国人大代表、国务院发展研究中心研究员侯永志说。

全国政协委员、中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说，我国房地产市场呈现出较强的区域性特征，市场分化明显，不同地区差异较大。政府工作报告强调“因地制宜实施差异化措施”，这赋予地方更多调控自主权。

去年四季度以来，房地产政策“组合拳”落地见效，各地调整优化房地产市场相关政策，市场信心得到有效提振，房地产市场出现积极变化。

从统计数据看，去年四季度，新建商品房销售面积和销售额实现了正增长。今年以来，房地产市场保持了止跌回稳的积极势头。

大力实施城中村和危旧房改造，也是促进市场稳定的重要一环。

“当前，一些地方正在稳妥推进货币化安置，这不仅能让城中村的居民拥有更多的自主选择权，实现早入住、早安置，还能有效释放市场需求，有利于消化存量的商品房。”浙江工业大学中国住房

和房地产研究院院长虞晓芬说。

盘活存量改善供给结构

部分地区库存积压严重、结构性供给不足、房企流动性风险尚未完全消除……针对房地产供给侧“痛点”，政府工作报告从盘活存量用地、收购存量商品房等方面提出一系列举措。

“通过土地和房屋去库存来缓解供求关系，引导市场预期，推动房地产市场止跌回稳。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，短期内要控制供地，缓解供求矛盾，稳定之后再谋发展。

我国新建商品房供应规模大，存量消化是重要调整方向。政府工作报告提出“盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”。

全国政协委员、香江集团董事长翟美卿说，存量盘活的核心是优化资源配置，通过政策引导和市场机制，将闲置或低效利用的房产转化为有效供给，满足多层次住房需求，同时释放沉淀资金，提升市场流动性。“更大自主权”意味着地方可以运用更灵活、更大政策空间，更快落地存量房收购项目，缓解存量房地产市场供给过剩与市场活力不足的问题。

倪虹说，今年地方政府专项债安排4.4万亿元，其中一个使用方向，就是土地收储和收购存量商品房，收购的商品房，优先用于保障性住房、城中村改造安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等。

“在供给结构方面，当前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，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。”中国海外集团有限公司董事长颜建国说，各地应增加保障性住房供给，加大力度筹集建设配售型保障房，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

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。

倪虹表示，要继续打好“保交房”攻坚战，切实维护购房人的合法权益；加大“白名单”贷款投放力度，按照“应进尽进、应贷尽贷”的要求，将符合条件的房地产项目全部纳入“白名单”，提供有力的融资支持，充分保障项目建设交付。

据了解，目前房地产融资协调机制审批贷款超过6万亿元，涉及已经交付和正在建设的住房超过1500万套。

加快构建房地产发展新模式

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。

“稳楼市，根本上是房地产行业加快转型的问题。”全国政协委员、中国财政科学研究院高级研究员刘尚希说，过去高杠杆、高周转的房地产发展模式已经不适应当前形势，要进行调整转型，将市场和政府的作用有机结合，优化和完善住房供应体系。

“我们将会同有关部门，坚持长短结合、标本兼治，坚决稳住楼市。”倪虹表示，要改革完善商品房开发、融资、销售等基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

搭建房地产发展新模式的“四梁八柱”，重要的是推动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定价，促进房地产供需平衡、市场稳定。

“基础就是要摸清底数，比如有多少房、有多少人，有多少需求、什么类型的需求、需求在哪里，然后再决定住房和土地供应。商品房和保障房都要以需定供，这样才能促进房地产供需平衡、市场稳定。”李宇嘉说。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波说：“未来房地产市场预计将进入预售与现房并存的时期，适应新的形势，需要大力推进商品房销售制度改革，有力有序推进现房销售，优化预售资金监管。这将增加市场透明度，增强购房者信心，进一步稳定市场预期。”

“好房子”首次写入政府工作报告，引发各方热议。报告提出，适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。

“好房子”是构建房地产发展新模式的重要抓手，提升居民居住品质和幸福感是房地产发展的鲜明导向。全国政协委员、中国铁建董事长戴和根说，今后不仅要建好房子，还要结合城市更新把老房子改造成“好房子”，不断为居民创造高品质生活空间。

“建设‘好房子’直接关系到人民群众的获得感、幸福感。”倪虹说，当前，住房城乡建设部正在重点从立标准、强科技、抓项目三方面推动“好房子”建设。针对群众多样的居住需求，要精心地、有创意地设计出不同户型、不同面积的“好房子”，让房子的每一平方米都物尽其用、物有所值。

(据新华社北京3月10日电)



2025年1月15日，江西省宜春市铜鼓县永宁镇城南社区文昌苑安置小区居民搬入新居。

携手同心 逐梦前行

——全国政协十四届三次会议第三场“委员通道”扫描

3位身着民族服装的委员，将家乡的新变化带到了人民大会堂。

来自海南省陵水黎族自治县文罗镇五星村的黄丽萍委员，向中外记者讲述了这个黎族小村庄的变化。曾经的贫困村，如今“家家户户都有果园”，“芒果树成了村民的‘绿色银行’”。

乡村振兴，离不开产业振兴。黄丽萍委员说，要继续做大做强农产品生产，乡村旅游、休闲农业等产业，让村民过上更好的日子。

白玛玉珍委员来自全国最后一个通公路的县——西藏墨脱。她说，墨脱实现了从“高原孤岛”向“美丽边城”的时代蜕变，家家户用上了干净水、稳定电、高速网，老百姓吃上了“生态旅游饭”，增收的路子越来越宽。

“这只是墨脱腾飞的起点。”白玛玉珍委员自豪地说，墨脱正在构建四通八达的交通环线，未来的发展定如雅鲁藏布江一样奔腾向前、生机无限。

在祖国北疆，乌兰牧骑被称为草原上的“红色文艺轻骑兵”。

“建队之初只有9个人、一辆马车。如今我们的队伍不断壮大，有了现代化的演出设施设备，但为人民服务的初心一直没有变。”内蒙古苏尼特左旗乌兰牧骑队长阿拉腾达来委员说，他们脚步不停、传统不丢，每年演出100场以上。

“在内蒙古大地上，活跃着75支乌兰牧骑队伍，有3000多名队员，每年开展演出1万多场。”阿拉腾达来委员说，要努力创作出更多接地气、传得开、留得下的优秀作品，为铸牢中华民族共同体意识、促进民族团结进步贡献力量。

团结奋斗聚合力，画好最大同心圆。香港北京社团总会会长施荣树委员体会到，随着港澳大桥开通，香港更好融入大湾区互联互通发展。他说，香港的未来，在于与国家发展同频共振。以香港所长贡献国家所需，相信“东方明珠”一定更加璀璨。

2024年是澳门回归祖国25周年。澳门街坊会联合总会副会长何润生委员向记者介绍了一名澳门居民搬到横琴“澳门新街坊”生活的故事。在他看来，琴澳一体化发展，用事实证明，“一国两制”行得通、办得到、得人心。

台盟浙江省委主委陈清莉委员分享了台湾同胞在浙江生活、创业的故事。她表示，随着同等待遇政策的深入实施，两岸融合发展新路的不探索，支持台湾同胞来大陆追梦、筑梦、圆梦的政策红利将持续释放，发展动力将更加强劲。

一个个动人故事，一句句恳切心声。委员们充满信心，汇聚起奋进的信心和力量，激励着人们携手同心、逐梦前行。

(新华社北京3月10日电)

全国两会声音

全国政协委员赖明勇建议 加快跨境电商人才培养

湖南日报全媒体记者 陈昂昂

“要加快跨境电商人才培养，助力外贸新业态高质量发展。”3月9日，全国政协委员、政协副主席、民建湖南省委会主委赖明勇在接受记者采访时建议，要加快构建跨境电商人才培养体系，为外贸新业态高质量发展提供坚实支撑。

在前期调研时，赖明勇了解到，当前跨境电商已成为推动全球供应链重构、促进国内国际双循环的重要引擎。我国跨境电商交易规模连续多年稳居全球第一，2024年突破2.63万亿元，占外贸比重超10%，但也面临人才供给总量不足等问题。

对此，赖明勇建议，要完善教育体系，扩大人

才供给规模，增设专业方向，鼓励高校设立“跨境电商”本科专业，支持职业院校开设“跨境电商运营”“跨境物流”等方向；强化实践教学，支持高校与企业共建“跨境电商产业学院”，建设区域性实训基地，深化产教融合；强化职业指导与就业服务，鼓励头部跨境电商企业与高校共建“就业直通车”项目。构建全国性人才生态，成立“跨境电商人才培养联盟”，搭建“全国跨境电商人才数据库”，促进资源均衡配置，打造“政产学研用”协同平台，实施“中西部跨境电商人才振兴计划”。加大政策支持，优化发展环境，出台专项政策，强化资金保障，完善人才评价与激励机制。

全国政协委员陈晓红建议 运用数智技术助力湖南 打造文化和科技融合新高地

湖南日报全媒体记者 陈昂昂

“湖南作为中部关键省份，综合运用数智技术助力湖南打造文化和科技融合新高地，既具备比较优势也十分迫切。”3月9日，全国政协委员、中国工程院院士、湖南工商大学党委书记陈晓红在接受记者采访时，建议从数字文旅、文博数字化、全息媒体等领域入手，推动文化科技深度融合，助力湖南打造文化和科技融合新高地。

“湖南文化产业发展、科技实力强劲，创新氛围浓厚。”陈晓红说，近年来，湖南依托深厚的文化底蕴与日益夯实的科技基础，持续探索文化与科技深度融合的新路径。文化产业蓬勃发展，科技创

新能力不断增强，创新氛围日益浓厚，这些优势为湖南打造文化科技融合新高地提供了坚实支撑。

为此，陈晓红建议国家支持湖南打造数字文旅智能服务模式，支持湖南建设数字文旅智能服务平台，整合全国文旅资源，实现文旅信息的数字化、智能化管理和运营。推进建设文博数字化大平台，支持湖南依托“山海”数字文博大平台建设全国文博数字化大平台，整合全国文博资源，实现文博信息的数字化、智能化管理和运营。支持湖南加强全息媒体等数智技术应用，推动数智技术在动画、综艺、微短剧、影视剧等领域的应用。

全国人大代表华学健建议 支持邵阳建设 国家中医药传承创新发展示范市

湖南日报全媒体记者 郭宸

“邵阳作为湖南中药材生产大市，近年来，中医药事业和产业发展迅速。”3月9日，全国人大代表、湖南省人大常委会副主任委员华学健告诉记者，今年全国两会，他希望为支持湖南邵阳建设国家中医药传承创新发展示范市而发声呼吁。

“邵玉竹”“隆回龙牙百合”“隆回金银花”……这些耳熟能详的中药材均产自邵阳。华学健介绍，邵阳现有中药材种植面积120.32万亩，中药材全产业链产值320.28亿元，廉桥中药材市场是中南五省最大的道地药材集散地，年交易额逾120亿元，在全国17个中药材专业市场中排名第4，中医药全产业链高质量发展卓有成效。

华学健告诉记者，国家级非物质文化遗产代表性项目——新邵孙氏正骨术在北京、河北、

广东、重庆等地建有推广站，新邵中医院骨科域外病人占比达40%。汉代医圣张仲景、唐代药王孙思邈在邵阳采药行医的典故，也为邵阳中医药发展增添了一份历史的厚重。

近年来，邵阳的中医药服务能力得到全面提升，现有中医类医院23家，基层医疗机构中医药服务覆盖率100%，86.75%的乡镇卫生院可规范开展20项以上适宜技术，基层就诊率提升14.3%。

“将邵阳纳入国家中医药传承创新发展示范市，为国家中医药传承创新提供‘邵阳样本’，有利于推动中医药现代化、产业化、国际化发展。”华学健建议，从国家层面加大支持力度，使邵阳成为国家中医药综合改革的“试验田”、民族医药振兴的“新高地”、中医药产业高质量发展的“新标杆”，为健康中国建设贡献更大力量。

全国人大代表鲍斌建议 加快科技赋能产品溯源体系 让每一件“中国质造”都“有迹可查”

湖南日报全媒体记者 孙敏坚

“扫描一件农产品的二维码，就能读取它的‘农生记录’——原材料来源、生产工厂及日期、流通轨迹甚至购买时间等。”

3月8日，全国人大代表，湖南航天有限责任公司党委书记、董事长鲍斌在接受记者采访时建议，加快推动产品质量安全追溯体系向数字化、智能化、全链条化转型，让每一件“中国质造”都“有迹可查”。

“质量安全追溯体系就是产品的‘身份证明’，可以跟踪记录产品从原材料采购、生产加工、仓储物流到销售终端的全过程。”鲍斌介绍，目前，我国的重点工业产品、药品、农产品等领域分别建立了较为完备的质量安全追溯信息管理平台，较好实现“信息可追溯、产地可查询、安全有保障”。

“但也存在各行业标准不统一、覆盖范围有

限、数据共享不健全、企业参与动力不足等问题。”为此，鲍斌建议，加强顶层设计，构建“国家—行业—企业”三级追溯体系。要抓紧制定产品质量安全追溯管理相关法律法规，由国家市场监督管理总局牵头，建立覆盖全品类的“一物一码”国家标准，并兼容国际主流编码体系。

“还要逐步推动数据开放共享，实现质量安全社会协同治理。”鲍斌说，要制定全国统一的追溯技术标准和数据接口规范，打通市场监管、工信、农业农村等部门数据接口，探索建立“共有数据库”并向公众开放，让消费者可以“一网通查”。

鲍斌建议，还可以从提供财税支持、强化消费引导、推动信用联动等方面，加强对参与追溯体系建设的企业的激励引导，充分激发和调动企业的积极性。

全国人大代表陈华建议 加快推进民族地区 乡村全面振兴和高质量发展

湖南日报全媒体记者 刘笑雪

“今年是有有效衔接5年过渡期的最后一年，湘西州将继续扛牢责任加油干，通过片区带动周边村的群众共同富裕，奋力走好乡村振兴之路。”3月9日，全国人大代表，湘西土家族苗族自治州委副书记、州长陈华在接受记者采访时建议国家支持民族地区加快推进乡村全面振兴和高质量发展。

陈华建议，继续加大对民族地区帮扶力度，继续完善过渡期后帮扶政策体系，将湘西州整体纳入农村防止返贫致贫机制和低收入人口、欠发达地区分层分类帮扶政策范畴，并在易地搬迁后续扶持、以工代赈、消费帮扶等方面给予倾斜支持。

陈华说，湘鄂渝黔革命老区为争取民族独立、人民解放作出了重大贡献，希望国家出台支持湘鄂渝黔革命老区协同推进高质量发展的政策措施，将湘鄂渝黔毗邻地区区域合作发展编入

国家“十五五”规划纲要，牵头组织湖南、贵州、重庆、湖北四省市建立常态化协调合作机制。

陈华表示，下一步，湘西州将在推进乡村全面振兴上持续用力，着力在实现“四个高于”目标、以点带面推动共同富裕上探索新路径；在扩大有效需求上持续用力，加快推动大兴寨水产业、铜吉铁路等重点项目建设；在构建现代化产业体系上持续用力，以链群思维推进文旅主导产业集群、及烟酒、医药、石材、茶果、旅品等5个制造业特色产业提质增效；在深化改革创新上持续用力，扎实开展12项自主改革事项落地，共建“飞地园区”和吉首大学科技园；在绿色低碳转型上持续用力，不断提升发展的“含金量”“含新量”“含绿量”；在筑牢安全发展底线上持续用力，突出抓好重点领域风险防范化解工作，以高水平安全保障高质量发展。