

# 住建部:今年二手房交易占比提高

带动房地产市场交易总量正增长

记者昨日从住房和城乡建设部了解到,今年以来,反映房地产市场需求的二手房和新房交易总量实现同比正增长,总的房地产市场需求较2022年有较明显的回升。

最新数据显示,2023年1到11月,全国二手房成交量和新建商品房销售面积比2022年同期增长6.9%,二手房成交量占新房和二手房交易总量的比重近40%,较上年同期提高约10个百分点,部分主要城市二手房成交量占比甚至超过50%。

## A 今年二手房交易占比提高 成交好于新房销售

住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛表示,二手房销售好于新房,从长期因素看是房地产市场进入增量存量并重发展阶段的必然趋势,部分对新房的需求转向二手房,二手房对新房形成一定的供应替代。

数据显示,2023年1—11月,全国二手房成交量同比增长超过40%,而新建商品房销售面积同比

则下降8%,同期全国二手房成交量超过了2021年的峰值。

对此,浦湛表示,在目前的发展阶段,分析房地产市场交易与需求只看新房是不全面的,要综合新房和二手房的完整情况对市场交易与需求变化作出判断。从目前情况看,二手房成交好于新房销售,主要有以下几方面原因:一是受市场影响,部分购房者对新房交

付存在担心,转而去购买二手房;二是今年8月以来,各部门集中出台了“认房不认贷”、调整首付款比例和贷款利率等需求端支持政策。

浦湛表示,今年地方因城施策也采取了具体举措,这些政策层面的调整,对二手房需求释放起到了积极的作用。二手房有议价空间,二手房价格的调整促进了需求的释放、成交量的增加。

## B 继续着力解决新市民青年人等群体住房困难

住房和城乡建设部表示,明年将继续加大保障力度,着力解决新市民、青年人、农民工等群体的住房困难。

住房和城乡建设部表示,截至11月底,全国保障性租赁住房和公租房、棚改安置房等保障性工程的建设,已超额完成360万套的年度计划,完成投资额超过了1

万亿元。特别是随着今年正式启动保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造这三大工程,目前各地“以需定建”上报项目的开工建设将成为明年稳投资促增长的一个重要抓手。明年,住房和城乡建设部将继续加快解决新市民、青年人、农民工住房问题,以一张床、一间

房、一套房等方式,让他们进得来、留得下、住得安、能成业。

住房和城乡建设部部长倪虹表示,一要继续筹建保障性租赁住房和公租房。二要推动企业和园区建宿舍。三是支持提取住房公积金租房安居,加大力度推动灵活就业人员参加住房公积金制度。

(央视新闻)

# 先立后破 房地产发展新模式如何构建

“房地产企业要在新模式的建立与旧模式的破局之间,坚持‘守正、创新’,才能实现企业的高质量发展。”全联房地产商会会长,大汉集团党委书记、董事长付胜龙近日在京出席2023人居创新者大会时如是说。

2023年中央经济工作会议提出,加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式。

付胜龙表示,“守正”,就是坚守真理、坚守正道。具体到企业,特别是民营企业而言,首先就是要充分理解和积极回应“亲”“清”政商关系,遵纪守法办企业、光明正大搞经营。其次是将诚信放在首位,让“诚信”转化成“品牌”,为新一轮腾飞奠定基础。再次是要追求一个伟大的目标,这个目标就是实实在在地通过为他人服务来产生自己的社会价值。

他进一步说,过去行业增量发展的30年间,房企积极参与我国

的城镇化进程,参与城市与人居建设,在人民“安居”方面作出了自己的贡献,未来存量发展阶段,我们需要有“工匠精神创造美好生活”的情怀,为人民安居后的“乐业”创造价值。

至于“创新”,付胜龙认为,要勇于探索、开辟新境。创新是企业家,特别是民营企业家特有的工具。凭借创新,企业家可以将变化视为开创新业务或新服务的机会。

在他看来,房地产新模式的建立需要实现市场的归市场、保障的归保障,在需求导向之下重新组合土地、资金要素,激励企业比拼“高质量、新科技、好服务”,激发企业发扬“工匠精神”,谁能为群众建设好房子,谁能为群众提供好服务,谁就会有市场,谁就会有发展。

与会专家认为,房地产发展新模式是解决市场健康发展并促进行业“先立后破”的治本之策,只有进一步完善相关基础性制度,才能解决此前调控“治标不治本”的问

题,形成更好发挥国民经济支柱产业功能作用的长效机制。

精瑞人居发展基金会主席、全联房地产商会创始人、清华校友总会城乡建设专委会创会会长聂梅生认为,房地产市场要改变“三高”模式,过去行业“高杠杆、高负债、高周转”难以维继,要通过“先立后破稳增长”,新模式才能推动行业行稳致远发展。

她还认为,银发经济将迎来黄金时代,老年人的消费能力正在快速增长。预计2030年老龄产业将占到GDP的五分之一,随着银发经济的崛起,相关产业有更为精细化的趋势。

对于2024年中国不动产行业发展,民生加银基金会首席经济学家、北京师范大学金融研究中心主任钟伟提出三点意见:一是未来不动产企业可以更多地和保险、寿险机构合作,解决资金供需矛盾;二是商业市场应更多关注服务型、体验型产品;三是物业管理服务应当更多元化、人性化,让居住环境更和谐合拍。

(中新网 夏宾)

## 报告称中国中小银行未来呈五大发展趋势

中新社电 中国财富管理50人论坛2023年会(第十届)23日在深圳发布的《中小银行高质量发展研究》报告称,在外部环境快速变化的情况下,中国银行业正面临增长、盈利、资产质量等当期或潜在压力,高质量发展成为行业共识。在此背景下,中小银行未来发展呈五大趋势。

一是行业格局更新。极少部分已具备相当规模和综合实力的领先机构,未来可能会继续向上突破,成长为中型银行或获得类似政策待遇。另外小部分银行,已面临较大经营风险且缺乏核心竞争力的,最终或将被行业淘汰。多数中小银行未来或需深耕本土,以线下化和非标准化为主的方式服务小微企业和市民。

二是经营模式及业务结构面临调整。在资产负债表重构、经济结构调整和产业升级、客户对于金融服务质效要求提高的背景下,单纯依靠传统业务和红利行业的息差经营模式难以为继,客户经营将成为中小银行经营绩效成败的关键。

三是数字化转型虽难但必行。各类政策引导银行推动数字化转型,积极布局数字化转型已成为银行业的必然趋势。且中小银行受到宏观经济增速放缓、外部市场竞争压力、客户群体需求改变和自身基础较差等因素的影响,数字化转型更加必要且迫切。

四是经营管理及公司治理水平提升势在必行。如管理方面,传统“高投放、低效益”的粗放式发展模式弊端日益显露,盈利和资源承压,银行走向精细化经营管理、推动内涵式发展成为必然。

五是监管面临升级调整。在金融业高质量发展主基调下,在银行业监管方面,监管分类模式或从准确把握实质性金融风险,兼顾对于中小银行高质量发展转型的支撑出发进行调整,优秀中小银行可能在牌照申请、市场准入等方面获得更多平等竞争的机会。

(刘亮)

## 增发国债 第二批项目清单下达

新华社电 国家发展改革委23日发布消息,国家发展改革委近日商有关部门下达2023年增发国债第二批项目清单,共涉及增发国债项目9600多个,拟安排国债资金超5600亿元。截至目前,前两批项目涉及安排增发国债金额超8000亿元,1万亿元增发国债已大部分落实到具体项目。

国家发展改革委有关负责人介绍,第二批项目清单包括以海河、松花江流域等北方地区为重点的骨干防洪治理工程、其他重点防洪工程、灌区建设改造和重点水土流失治理工程、城市排水防涝能力提升工程、重点自然灾害综合防治体系建设工程等领域项目。项目的建设实施对加快完善我国防洪工程体系、应急管理体系,系统化提升防灾减灾救灾能力,更好保障人民群众生命财产安全具有重要意义。

据介绍,下一步,国家发展改革委将按照党中央、国务院决策部署,会同有关部门督促各地高质量推进项目建设,加快资金拨付使用,尽快形成实物工作量。同时,加强项目监管,着力把项目建设成为民心工程、优质工程、廉洁工程。(陈炜伟 严赋憬)