

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、减税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员学会会长柴强说，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“因城施策调减限制性措施”，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

地显效，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。

加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，这不仅能让城中村居民拥有更多的自主选择权，实现早入住、早安居，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。

“今年政策在去年基础上层层递进，更具针对性、系统性与实操性，全力助推房地产市场健康可持续发展。”全国人大代表、江苏省住房和城乡建设厅厅长王学锋表示，房地产政策效能的进一步释放，需要顶层设计与基层落地的无缝衔接。

“我们将动态完善支持政策，认真贯彻落实国家和地方各项存量政策，做好增量政策动态储备，持续大力推进房票安置、住房‘以旧换新’，大力支持刚性和改善性住房需求。”王学锋代表说。

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，稳定之后再谋未来发展。

我国新建商品住房供应规模大，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。”全国政协委员、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。

国家金融监督管理总局局长李云泽表示，今年将重点抓好两方面工作：一是支持稳楼市，持续推动融资协调机制扩围增效，拉长“白名单”，让更多符合条件的项目拿到贷款，坚决做好保交房工作；二是配合促转型，抓紧研究制定配套融资制度，支持房地产发展新模式的构建，促进房地产市场持续健康发展。

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、以房定钱，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住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，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“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，住房和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“好房子”，让房子的每一平方米都物尽其用、物有所值。

“建设‘好房子’，将是产业转型发展的新赛道。”全国人大代表、中建三局董事长陈卫国说，企业承担着建设“好房子”的重任，要从产品标准、研发、迭代、全周期出发，通过新产品、新材料、新工艺、新一代信息技术和智能建造技术的不断应用，努力打造性能、质量和体验更优的“好房子”。 新华社北京3月10日电



代表委员访谈

全国人大代表樊会涛：

低空经济“蓄势高飞” 需要多方“耐心长跑”

全国两会期间，低空经济再度成为话题焦点。在培育壮大新兴产业、未来产业方面，政府工作报告提到，要开展新技术新产品新场景大规模应用示范行动，推动商业航天、低空经济等新兴产业安全健康发展。

全国人大代表、中国工程院院士、中国航空工业集团有限公司科技委研究员樊会涛认为，随着各项政策东风劲吹，低空经济产业“蓄势待飞”。但也要清醒地认识到，发展低空经济是一场“长跑”，需要政府、企业和资本共同秉持“耐心”，方能行稳致远。

樊会涛说，低空经济拥有较为广泛的应用前景，不仅涵盖物流配送、城市空中交通、应急救援等多个领域，能够促进新消费，还能提升政府公共服务能力，重塑未来交通与物流格局。尽管前景广阔，樊会涛也坦言，低空经济产业要实现“腾飞”，还需经历一段“长跑”。

“低空空域管理体制改革的推进是低空经济发展的关键。”樊会涛认为，要加

快推进空域分类管理，优化空域资源配置，建立灵活高效的低空空域使用机制，释放低空空域资源潜力。基础设施建设滞后、技术创新能力不足、专业人才短缺等问题也制约着低空经济的发展。樊会涛建议，要加强低空经济基础设施建设，加快建设通用机场、起降点等基础设施，完善导航、通信、气象等服务保障体系，为低空飞行安全顺畅提供保障。同时，有必要制订低空空域管理法。作为发展新质生产力的代表，地方争相部署、资本纷纷涌入，低空经济“热度”持续攀升。

樊会涛表示，长远来看，低空经济发展还需要“耐心”。一是政府要有“耐心”，要制定科学合理的产业发展规划，完善政策法规体系，为低空经济发展营造良好环境；二是企业要有“耐心”，要脚踏实地，加强技术创新，提升核心竞争力，不能急功近利；三是资本要有“耐心”，要看到低空经济的长期发展潜力，不能只盯着短期利益。

作为拥有广阔的低空空域和丰富的航空资源，河南如何抢抓低空新



赛道？樊会涛认为，目前，河南低空经济呈现出蓬勃发展的态势，低空经济产业业态已经形成，下一步，应着力建设“天路”，织好“天网”，为低空经济快速发展奠定坚实基础。

本报记者 董艳竹

全国人大代表丁波：

加强新能源车充电设施建设 允许闲置空地改建充电场站



全国两会期间，全国人大代表，上汽乘用车郑州分公司党委书记、总经理丁波带来了《关于进一步加强新能源汽车充电设施建设的建议》，这份建议主要聚焦在补能领域。

丁波认为，当前，一方面我国新能源汽车产业正处于高速发展阶段，新能源汽车的产销量不断快速攀升，2024年首次突破1000万辆，占总量近50%。另一方面，新能源汽车的发展，不但是我国能源战略和环境战略安全的落地实践，也是产业升级换代、发展新质生产力的必要方向。因此，进一步发展新能源汽车产业，扩大产业规模，并通过汽车行业产业带动性强的特性，使新能源汽车产业成为我国工业经济发展、科技进步的重要动力源泉之一。鉴于新能源汽车产业发展对我国工业经济发展的重要性，要实现进一步发展，必须不断完善新能源汽车在应用环节的基础设施建设。

“通过方便人民群众使用、降低使用成本，推动新能源汽车更广泛地进入家庭，从而扩大市场需求和产业规模。而新能源汽车充电设施，尤其是在三、四线城市的进一步完善，则是其中的重要环节。”丁波建议，从政策支持层面，应当允许利用闲置空地

改建充电场站。简化审批手续，以备案制替代审批制，缩短建设周期。城市建设规划加入充电场站规划布局标准，扩大布局密度。对经济欠发达地区和农村家庭安装充电桩给予安装补助。从整车产品和充电设施两个方面统一标准，实现充电设施的通用性。

就电网设施升级而言，要扩大电网容量和网络建设，应支持充电设施的布局规划；新建建筑应配备相配套的电力设施和容量；支持老旧城区的电网设施改造。

从商业和运营模式来说，可以考虑政府、企业和用户共担，政府提供土地以及电力资源，企业投资设施和运营；搭建覆盖范围广的充电APP平台；提供针对个人用户的充电、快充服务和针对网约车、物流车的换电服务；支持充电加大商品零售的综合商业模式，提升充电场站的赢利性；对于充电次数、金额达到一定等级的用户，夜间充电可给予用户电价折扣奖励。

本报记者 徐刚领



代表委员好声音

确保中小學生每天体育活动时间不低于2小时

体育活动是健康体魄的基石，也是未成年人沟通协作、提升人际交往能力的社交平台。《教育强国建设规划纲要（2024—2035年）》中提到落实健康第一的教育理念，实施学生体质强健计划，中小學生每天综合体育活动时间不低于2小时。”全国人大代表、郑州市上街区教育局副局长沙宝琴说，这样的规定非常好，意义重大，关键是确保落到实处。

沙宝琴认为应该从以下几方面入手：一是补齐补足体育教师队伍。按照教育部《关于加强新时代中小学体育教

师队伍建设若干举措》的通知，采取多种方式，配足补齐校园足球、篮球、排球专（兼）职教师，加快培养体育教师队伍，开齐开足体育课。二是各级各类学校在条件允许的情况下，义务教育阶段学校要每天开设一节体育课，并纳入课表，不得出现走过场现象，高中阶段的学生一周至少三节体育课。三是加大体育教学相关经费的财政支持力度。加大对学校体育设施建设的资金投入，改善学校的体育场地条件，更新和补充各类体育器材，确保学生在安全、舒适的环境中进行体育活动。

本报记者 袁帅

完善服务体系建设 做好“一老一小”民生工程

“一老一小”问题是重大民生问题，关乎家庭幸福与社会和谐。“伴随着老龄化进程加速，‘一老一小’群体的照料、教育、健康等需求日益凸显。解决好这一问题，对提升人民生活品质、推动社会可持续发展意义重大。”全国人大代表、河南省工商联副主席、开封城摆建设发展有限公司董事长徐晓说。

她建议，完善养老服务设施建设，加强养老服务人才培养。对于城市新建小区，要按照标准配建养老服务设施，并确保与住宅同步规划、建设、验收、交付使用；对于老旧小区，通过改造、租赁等方式，增加养老

服务设施；在农村，加大敬老院改造升级力度，建设区域性养老服务中心，辐射周边乡村。鼓励高校、职业院校开设养老服务相关专业，给予学费补贴、就业优惠等政策，吸引学生报考；促进儿童教育资源均衡发展，强化儿童健康保障。加大对农村、偏远地区教育投入，改善学校基础设施，提升信息化教学水平。通过“特岗计划”“支教”等方式，引导优秀教师向教育资源薄弱地区流动。建立城乡学校结对帮扶机制，共享优质教育资源。完善儿童公共卫生服务体系，加强基层儿童保健门诊建设，提高预防接种等服务质量与覆盖率。

本报记者 袁帅

