

聚焦 中国年中经济观察

供需两端协同改善 房地产长效机制稳步构建

房地产业链条长、涉及面广，关系人民群众切身利益和经济社会发展大局。今年以来，各地因城施策调整优化房地产政策，随着政策持续显效发力，上半年房地产朝着止跌回稳的方向迈进。

当前房地产市场呈现出哪些新特点？供需出现了哪些变化？未来房地产发展空间如何？记者近期赴北京、上海、山东、湖北、四川等地调研，深入了解市场动态。

政策发力 市场交易保持活跃

7月18日上午，上海市奉贤区“龙湖御湖境”首发认筹现场人头攒动。当天推售房源180套，认筹数量突破200组。

清晨赶来排队认筹的奉贤区居民陈先生说，他看中奉贤新城的发展潜力及项目品质，此次认购是为小儿子购置婚房。“小儿子作为灵活就业人员，从6月1日起可以享受上海住房公积金贷款政策，2.6%的利率让月供压力小了很多。”陈先生道。

今年以来，一线城市新房市场较为活跃，不少商品房项目都出现了到访量和成交量持续上升的情况。地方数据显示：上半年，上海在售项目日均成交约1万平方米，同比增加38%；北京新建商品住宅网签2.09万套，同比增长11.9%；深圳成交新房2.18万套，同比上涨41%；广州成交新房32861套，同比上涨近17%，其中6月成交套数创年内新高。

市场交易热度在二手房市场也有表现。7月20日晚，北京链家团结湖签约服务中心的10间签约室座无虚席，当天共成交31单。“7月以来，周末日均成交二手房35单左右。”团结湖签约服务中心负责人马世国介绍。

国家统计局数据印证了二手房市场的活跃，上半年全国二手房交易量同比有所增长。端午节前，成都市民张先生通过成都实行的“带押过户”政策进行二手房置换，无需将原有近50万元的住房贷款进行偿还、注销抵押权，便可直接完成后续交易手续。

四川中原研究院数据显示，上半年成都市二手房成交套数同比增长19.8%。7月21日，成都再次出台十七条房产新政，将分批取消住房限售，个人住房公积金贷款最低首付比例调整为20%等。

存量政策效应不断释放，各地增量政策加快落地。绍兴柯桥区对三孩家庭最高补贴40万元，长沙明确多孩家庭购新建商品住房可在信贷政策套数认定上核减一套住房……优化举措降低门槛、疏通交易环节等方面为市场注入活力。

“今年以来，二手房交易占比逐步提高，多个省份二手房交易量超过新房，房地产市场呈现新的特点。”住房城乡建设部有关司局负责人说，上半年全国新房和二手房交易总量同比增长，房地产市场总体保持稳定态势。

多措并举促供需平衡

近日，浙江宁波江北区最大的保障性租赁住房项目“愉榭里”小区（应嘉北侧）全面建成，可提供保租房3584套，满足近7000人的租住需求。其中，该项目特别配建56套适老适残无障碍用房，为特殊人群提供便利。

为缓解当前房地产市场供给结构性不足的矛盾，各地持续推进保障房供给力度。上半年，广东新筹建设各类保障性住房10.3万套（间）；北京建设筹集保租房2.7万套（间），竣工各类保障房近5.4万套（间），分别完成全年任务的54%和67%；目前成都首批7个配售型保障性住房项目可提供超7000套房源。

在满足基本居住需求的同时，各地积极推动住房品质升级，增加“好房子”供给，回应居民改善性住房需求。

山东淄博的博阅书院小区室外配套设施已近尾声，预计年底交付。该项目得益于当地将高品质住宅建设纳入融资支持“白名单”，在授信额度、利率等方面享受了多重优惠。“这大大降低了融资成本，有效缩短了建设周期。”项目开发商山东金城荣基地产有限公司财务管理部经理张昭昭说。

政策层面不断发力推进“好房子”建设。近日，住房城乡建设部印发《“好房子”建设经验做法（第一批）》，山东、山西、福建、北京、湖北等地从加强过程监管、

强化部门协同和完善支持措施等方面出台配套政策。

在增加有效供给的同时，各地多措并举消化商品房库存。厦门实施城中村改造货币化安置去库存，郑州通过“以旧换新”鼓励存量住房流转……存量消化措施效果初显，6月末全国商品房待售面积比5月末减少479万平方米，连续四个月减少。

资金是房地产市场的血脉。在“白名单”政策以及房地产市场销售回暖的带动下，房企化债工作有序推进。上半年房地产开发企业到位资金降幅同比收窄16.4个百分点，其中国内贷款同比增长0.6%。

专家表示，从夯实保障基础、提升住房品质，到有效盘活存量、改善行业资金链，一系列政策正逐步推动房地产市场向供需更加平衡的方向发展。

更大力度推动房地产市场止跌回稳

近日，在湖北省黄石市阳新县一楼盘营销中心，返乡工作的邢圆月签下了购房协议。“家乡发展得不错，教育也还可以，今年就带着孩子回到家乡安顿下来。”邢圆月说。

邢圆月是湖北返乡置业大军中的一员。近年来，湖北每年新增返乡就业人口6万多人，“返乡安居”逐渐成为新趋势，激活了四线城市楼市的“一池春水”。

在上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰看来，我国城

镇化转向稳定发展期，持续的城镇化进程带来新增城镇人口，各个层面的住房新需求涌现，房地产依然有巨大的发展空间和机会。

近日举行的中央城市工作会议提出，加快构建房地新发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造。

构建房地产新发展新模式，需要根据城市发展的新阶段和新特点，建立“人、房、地、钱”要素联动新机制。浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说，为保障房地产市场健康稳定发展，需要进行土地的供给侧结构性改革，从要素资源科学配置入手，以人定房，以房定地、以房定钱，科学预测城市未来住房需求。

“房地产筑底需要一个过程，在筑底和转型阶段相关指标有所起伏波动是正常的。”国家统计局副局长盛来运说，需要以更大力度推动房地产市场止跌回稳。

清华大学恒隆房地产研究中心主任吴瑛说，更大力度推动房地产市场止跌回稳，需坚持长短结合，以更加精准的住房供给侧结构性改革来满足未来住房需求存在的结构性上涨空间，通过政策引导房企建设符合地区人口结构特点、满足切实需求的“好房子”。积极实施城中村及老旧小区改造等城市更新行动，推进好小区、好社区、好街区建设，进一步激活改善性住房需求，满足人民对美好生活的向往。

王优玲 于祥明 张钟仁 (新华社北京7月22日电)

以“好房子”建设激发房地产市场新活力

□新华社记者 王优玲

统计数据显示，今年上半年，房地产市场虽然有所波动，但总体上朝着止跌回稳的方向迈进。商品房交易比较活跃，其中，“好房子”表现突出，在持续巩固房地产市场稳定态势中发挥了积极作用。

良好的居住品质正成为撬动市场的关键支点。新建项目从规划、设计、建造等各环节提升品质，改善功能审美、带来舒适体验；存量住房通过原拆原建、危旧房改造等方式

实现焕新，适配适老化、适儿化需求。需求是发展的动力，人民群众对改善居住条件的新期待，对“好标准、好设计、好材料、好建造、好运维”住房的追求，推动住宅产品持续迭代升级，激发房地产市场新活力。

随着5月1日国家标准《住宅项目规范》施行，“好房子”标准加速落地。北京优化计容方式，引导住房品质提升；江苏、浙江等地针对新建住房品质提升和改善发布技术导则；福建、安徽打造保障性住房“好房子”样板……各地围绕出台推动政策、加强技术支撑、打造示范样板、强化科技赋能、优化物业服务、健全产业体系等方向协同发力，不断总结经验做法。建设“好房子”，既能解决居住中的诸多痛点问题，也能成为建筑业、房地产业转型发展开辟新赛道。

中央城市工作会议提出“着力建设舒适便利的宜居城市”。实现宜居目标，提供更多符合人民群众需求的好房子”至关重要。归根结底，人

民群众真正想要的房子才是“好房子”。因此，必须立足老百姓的实际需求，精心做好设计规划和建造，确保不同地区、不同面积、不同价位都有相应的“好房子”，从而有效匹配多层次、多样化的住房需求。

对房地产行业来说，建设“好房子”是挑战，更是转型升级的机遇。当前，“好房子”的有效供给依然不足，需要政府、房企等各方面形成合力、共同推进。相关部门从土地、财政、金融等方面加

大政策支持力度，房企从追求速度规模转向追求品质服务，推动住宅、设计、建材、家居等全产业链产业升级，将为房地产行业在高质量发展轨道上迈进增添新动能、注入新活力。

(新华社北京7月22日电)



中站区：“五个引领”激发非公企业党建活力

(上接A01版)突破辖区中小型企业“两个覆盖”(组织、工作)空白点。目前，多氟多集团、龙佰集团党建创新引领高质量发展经验，带动了全区非公企业全面加强党建工作，实现党建(组织、工作)全覆盖。

发展引领，塑造黏合力

记者在辖区采访非公企业党建工作时，一个深刻印象就是该区的非公企业党组织与企业方方面面紧密融合、连接一体，发展引领，黏合凝聚。

非公企业党组织与公司管理层双向融合。多氟多集团率先把“加强党的领导”写入集团公司章程，构建了“党委意见前置—董事会科学决策—经理层高效执行”的治理闭环；以党组织为纽带，构建高效协同的组织体系，形成“集团党委—二级党委—基层党支部”三级联动架构，确保党的方针政策得到有效落实。该区推广多氟多集团经验，从健全完善“双向进入、交叉任职”领导体制入手，党组织班子成员由中层以上企业管理人员担任，把党的领导融入非公企业治理体系。目前，双向融合在非企业实现100%全覆盖。

非公企业党组织与公司决策机制有机融合。该区在非企业建立党委会政治引领、董事会战略决策、股东大会最高决议、监事会独立监督“四会一体”治理模式和重大事项党组织前置会商机制，将党组织在决策、监督、执行等方面的权责和运行方式写入公司章程，实现党组织把方向、董事会作决策、经理层抓落实、监事会重监管的有

机统一，推动党组织从“有形覆盖”向“有效覆盖”非公企业转变。

非公企业党组织与公司行政部双向融合。该区在非企业牢固树立“党企同耕一块责任田”意识，强化“两手抓、两手都要硬”的合力，加强党务机构与公司行政部门的沟通协调，推动党建有关部门与职能相近的公司行政工作部门合署办公，明确分工、各有侧重，确保党建工作有机管、有人抓。

双向融合、有机融合、高效融合，党建与生产经营高度黏合，与企业发展同命运、共频振。

创新引领，打造竞争力

龙佰集团党建创新引领产销联动、科技创新、人才培养的“党建引领+”管理模式，累计成立生产先锋队、科技先锋队、项目先锋队、供销先锋队、生产服务先锋队60余个。其中，科技先锋队带领广大科研人员一举打破西方技术垄断，成功突破三大“卡脖子”技术：开发攀西钛精矿升级氯化法原料技术和突破大型沸腾氯化、氧化技术和航空转子级海绵钛关键技术，构建完善的高端制造业创新体系。该集团党委荣获河南省非公有制经济和社会组织党建示范点称号。

多氟多集团党建创新引领科技党建。该集团党委定期组织召开专题会，深入研究国家产业政策和科技发展趋势，结合企业发展实际制订切实可行的技术攻关计划。以六氟磷酸锂为例，该技术曾长期被日本企业垄断，产品售价100多万元/吨。面对“卡脖子”难题，该集团党委成立以党员为骨干的攻关小

组，充分发挥先锋模范带头作用，在研发一线反复试验，经过800多个日夜、1000多次挫折与失败，终于研发出晶体六氟磷酸锂，打破国外垄断，实现进口替代。此后，多氟多集团又相继突破电子级氢氟酸、硼同位素等技术，承担28个国家级项目，助力国家新能源、半导体等产业发展。

鑫诚集团坚持“一机领航、两翼齐飞、三轮驱动、五个加强”，党组织建在原料开采、技术研发和产品制造完整产业链条上，党员在销售龙头、稳定质量、双增双节、改革创新中当先锋、打头阵，成为全面提升企业经济效益的生力军。

该区坚持创新引领，充分发挥党建创新引领赋能护航作用，推动非公企业党建在强改革、抓创新、促开放上精准发力，为民营经济打造竞争力注入澎湃动能。

服务引领，铸造战斗力

记者走进中站区辖区的焦作经济技术开发区，这里“园区党工委—园区非公企业党委—党群活动服务中心和网格综合党支部、园区内非公企业党组织”组织架构完善有效，形成“一级抓一级、层层抓落实”良好态势。这是该区始终坚持系统观念、“一体化”理念，服务引领，铸造战斗力，用党的政治优势、组织优势推动企业发展的一个缩影。

联系指导更加有力。中站区委社会工作部完善“四联”工作制度(挂钩联系1个党组织、1个重点领域、1个特色党建项目、1名党组织书记)，形成任务清单、责任清单，

定责指配任务、定点联系指导、定期跟踪反馈，有效加强联系指导，把工作落到实处。中站区委社会工作部人员到多氟多集团走访，对企业开展“双重预防体系+双向联动机制+安全文化培育”的创新实践给予高度评价。

基础保障更加扎实。该区坚持非公企业发展到哪，党的工作就跟进到哪，由中站区委社会工作部牵头，将统战、民政、市场监管等20个部门纳入成员单位，形成非公经济组织和社会组织工委具体负责，成员单位各司其职、齐抓共管的工作机制。

营商环境更加优化。该区以党建强企联合行动为抓手，制定落实“党建强、发展强”服务清单，出台进一步优化营商环境若干措施，搭建“党企政直通车”平台，营造“称心”的产业环境、“暖心”的政务环境、“安心”的法治环境、“舒心”的生活环境，全面打响“中站服务”品牌。今年年初以来，该区先后帮助企业解决融资、销售、用工等方面的难题300多个，争取各类资金上亿元。

品牌引领，创造生命力

“听党话、跟党走、感党恩、让党知”，多氟多集团将党组织优势转化为治理效能。采访过程中，该集团以红色信仰铸就文化根基，以民生关怀厚植人文温度，以先锋引领激活精神动能的做法给人留下深刻印象。尤其是在造血干细胞志愿服务领域，该集团有2052名员工加入中华骨髓库，在入库人数与捐献人数上均位列全国民营企业榜首。

龙佰集团始终坚持“四个不变”：坚持企业党的工作机构组织、宣传、纪检格局不变，坚持党组织保证监督党和国家方针政策、重大部署在企业贯彻执行的作用不变，坚持党管干部、党管人才的原则不变，坚持哪里有关员、支部就建在哪里的做法不变。

鑫诚集团党委大力推行“一机领航、两翼齐飞、三轮驱动、五个加强”工作方法；爱尔福克推动企业民主管理出效益，党员积分制、岗位比贡献成为党建品牌……该区围绕党建品牌引领这一主题，在非企业党组织紧扣生产实际、职工需求中创造党建生命力。

一个党员，一面旗帜。该区致力打造一支高素质“企业红领”品牌队伍。在“选”上，按照服务发展能力强、凝聚员工能力强的“双强”标准，推行“双向进入、交叉任职”制度；在“育”上，将非公企业党组织书记和党务工作者培训纳入全市党员教育培训计划，先后组织企业党组织书记和党务工作者赴浙江、江苏、广西等地参加示范培训；在“激”上，将企业党组织书记和党务工作者履职情况与本人年度考核、评优评奖、职级晋升等挂钩，有效调动企业党建工作者的工作积极性。

党建引领，行稳致远。该区“五个引领”充分发挥非公企业党建工作的政治优势、组织优势，充分发挥非公企业党组织战斗堡垒作用和广大党员先锋模范作用，以高质量党建引领非公企业高质量发展，不断谱写该区高质量发展新篇章。

(新华社北京7月22日电)

司法部、交通运输部负责人就《农村公路条例》答记者问

新华社记者

7月16日，国务院总理李强签署第813号国务院令，公布《农村公路条例》，自2025年9月15日起施行。司法部、交通运输部负责人就条例的有关问题回答了记者提问。

问：请简要介绍一下条例的出台背景。

答：包括县道、乡道和村道在内的农村公路，是我国公路网络的重要组成部分，是服务农业、农村、农民的公益性基础设施，在促进农民农村共同富裕、推进乡村全面振兴、加快农业农村现代化步伐等方面发挥着重要作用。党中央、国务院高度重视农村公路发展。近年来，我国农村公路建设成效显著。截至2024年底，全国农村公路总里程达到46.4万公里，占全国公路总里程的84.5%，形成了遍布农村、连接城乡的农村公路网络，农村地区出行难问题得到历史性解决。与此同时，当前农村公路发展仍面临不少问题挑战，特别是农村公路技术等级总体偏低，路网质量有待提升，管理养护短板较多，安全保障亟需加强，服务功能需要进一步拓展。针对上述问题，有必要制定农村公路专门行政法规，从制度层面为促进农村公路高质量发展、更好适应新形势新任务需要提供保障和支撑。

问：条例如何推动农村公路路网质量提升？

答：一是明确农村公路建设应当以提升路网质量为重点，推动路网提档升级、优化结构；路网密度不足的偏远山区、边疆地区等应当根据实际需要有序推进路网延伸，提高路网通达水平。二是明确新建农村公路应当符合规定的公路技术等级要求；现有不符合最低技术等级要求的农村公路应当升级改造为符合技术等级要求的公路；县级人民政府应当根据本地区实际组织实施农村公路升级改造。三是明确农村公路建设选用的具体技术等级及其主要技术指标，应当根据其功能定位，结合地形条件、预计交通流量等因素确定；国务院交通运输主管部门应当健全完善与农村公路特点相适应的技术等级及其技术指标体系。

问：条例从哪些方面加强农村公路管理养护工作？

答：管理方面，明确村道建筑控制区范围按照省、自治区、直辖市的规定划定，并依照有关法律、行政法规的规定实行管理；要求县级人民政府交通运输主管部门采取有效措施，加大对农村公路超限运输行为的治理力度；针对实践中较为常见的建设工程重型载货汽车将农村公路作为施工便道等造成农村公路损坏的情形，要求建设单位与县级人民政府交通运输主管部门或者乡镇人民政府签订协议，并采取相应防护措施；明确根据农村公路保护管理需要，可以在农村公路沿线设置相应的电子技术监控设备；要求县级人民政府组织开展农村公路路域环境综合整治。养护方面，规定县级人民政府应当建立健全农村公路管理养护责任制，并明确了县道、乡道、村道养护的组织实施主体；农村公路的日常养护可以通过政府购买服务等方式吸纳沿线农村村民参与，鼓励、引导专业公路养护作业单位参与农村公路养护；农村公路养护应当按照相应的技术规范 and 操作规程实施，保证公路经常处于良好的技术状态。

问：条例在强化农村公路安全保障方面作了哪些规定？

答：一是针对农村公路安全管理薄弱环节，要求县级人民政府交通运输主管部门、乡镇人民政府组织开展日常巡查；县级人民政府建立健全农村公路安全隐患排查治理机制，以急弯陡坡、临水临崖、平交路口、桥梁隧道、穿村过镇等路段为重点，组织开展安全隐患排查和治理。二是针对农村公路防灾抗灾能力不足的实际情况，要求县级人民政府加强农村公路应急保障和防灾抗灾能力建设，组织落实突发事件应急预案制定、应急物资储备、灾害监测预警等方面的责任。三是加强宣传教育，要求县级人民政府及其有关部门、乡镇人民政府对农村公路沿线居民开展道路交通安全法律法规和爱路护路宣传教育，提升农村村民交通安全和爱路护路意识。

问：条例如何发挥农村公路在服务乡村全面振兴方面的作用？

答：条例规定，农村公路建设应当与国道、省道建设衔接协调，促进城乡交通运输一体化发展；地方各级人民政府应当采取相应措施，推进农村公路与沿线的配套设施、产业园区、旅游景区等实现一体化建设，促进农村公路建设与乡村产业发展有机融合；同时，要求完善政策措施，健全激励机制，加快农村物流等相关基础设施建设，保障农村客货运持续运营，促进农村客运、货运物流、邮政快递融合发展。

问：为确保条例顺利实施，有关方面还将开展哪些工作？

答：为确保条例顺利实施，交通运输部将会同有关方面共同做好以下几个方面的工作。一是加大宣传力度，采取多种形式对条例的立法目的、重要意义、核心内容等进行全方位宣传解读，为条例顺利实施营造良好环境。二是加强配套制度建设，及时制修订条例配套规章制度，指导地方建立健全发展农村公路的立法和政策体系，进一步细化落实条例相关规定。三是加强指导监督，指导督促地方各级人民政府交通运输等部门严格落实条例规定，统筹研究解决条例执行过程中的具体问题，确保条例落到实处、取得实效。

(新华社北京7月22日电)