

# 如何持续用力推动楼市止跌回稳?

2025年房地产市场走向备受关注。“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。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。

眼下,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“因材施教调减限制性措施”,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。

“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,稳定之后再谋发展未来。

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,今后不仅要把新房子建成“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、不同面积的“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’,将是产业转型升级的新赛道。”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、迭代的全周期出发,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”。

## 自助+AI 台球经济的科技“加持”



夜幕降临,华灯初上,城市中大大小小的台球厅开始热闹起来。明亮的灯光下,一张张台球桌整齐排列,球杆碰撞声、进球喝彩声此起彼伏,构成了一幅充满活力的都市夜生活图景。

近日,2025斯诺克世界公开赛在江西玉山成功举办。本届赛事首创将两张外卡发给了民间台球爱好者,让他们获得与世界顶尖球员交流学习的机会。曾经被视为“绅士运动”的台球,早已走进街头巷尾,成为火爆的休闲娱乐项目之一。

从城市到小镇,台球厅如雨后春笋般涌现,台球装备销量激增。来自艾媒咨询的数据显示,2024年前10个月,中国新增台球相关企业超过11万家。其中,无人自助台球厅凭借其24小时营业和自助服务的特点,成为大众消费的新宠。部分无人自助台球厅还引入AI(人工智能)教练、AI裁判等功能提升用户体验。消费者可以轻松预约、自由打球,并在线上社区中互动,这些功能不仅提高了用户黏性,还提升了消费者的满意度和回头率。

艾媒咨询发布的《2024-2025年中国无人自助台球消费行业市场研究报告》显示,中国24小时无人自助台球厅数量持续上升,2024年4月同比增速达25.0%。有40.6%的无人自助台球消费者每周光顾台球厅3-4次,每周光顾台球厅5-6次的消费者占比22.6%。

在南昌小铁24h自助台球厅打球的熊卫明说:“我下班后常和朋友来这里打球娱乐,在桌边扫码即可开台,各电商平台还有优惠券,非常方便。有时来得晚了点,甚至没有空的球桌,需要等位或者换一家门店才行。”

自助台球厅热闹非凡,有人经营的台球厅同样天天爆满。其中,陪打业务和专业指导备受欢迎,许多年轻人借此实现了自己

的职业梦想。从事陪打的李文悦说:“店里每天客人很多。我在享受打球乐趣的同时,还能收获每月五六千元的收入,让爱好变成职业,每天都过得很开心。”

在一些自媒体平台上,相关直播和短视频吸引了大量关注,许多博主基于台球进行创新创作。台球教学视频中,有专业的教练或球员讲解多种手架的技巧、高中低杆的杆法、各种球型的清台思路等,帮助台球爱好者提高球技;搞笑视频中,花式犯规、奇妙乌龙、低级失误等引得网友哈哈大笑;许多球友还会在台球厅付费调取精彩进球视频,研究学习这些可遇不可求的“巧合”进球。

台球经济缘何火热?在江西开了多家台球厅的老板毛辉认为,台球门槛低、运动量相对较小,但兼具竞技和社交属性、乐趣十足、充满博弈,适合城市的上班族在劳累之后休闲放松。同时,许多台球厅提供餐饮服务和包厢空间,让它成为朋友聚会或商务社交的热门场所。

北京、杭州等多地球友表示,赛事举办和明星效应吸引着越来越多的人加入台球运动。此次2025玉山斯诺克世界公开赛有创历史新高的20位中国选手参赛,刘宏宇等年轻小将展现出了潜力;中式台球各项赛事奖金屡创新高,2024年中式台球国际大师赛总决赛的冠军奖金达500万元,吸引了来自73个国家和地区的480位运动员参赛,这些都让他们对台球运动更具热情。

此外,台球相关产业链也在不断完善,江西玉山已成为全国最大的台球桌板材生产基地,产品出口英国、意大利等70多个国家和地区,供应斯诺克世界公开赛等国际比赛,并打造了世界台球博物馆及名人堂、玉山体育中心、国际台球学院等台球文化地标,进一步促进台球运动的普及和发展。

## 财经动态

### 前两月产销均实现两位数增长 我国汽车行业开局良好

记者11日从中国汽车工业协会获悉,1至2月,我国汽车行业开局运行良好,汽车产销量分别达455.3万辆和455.2万辆,同比分别增长16.2%和13.1%。

中汽协副秘书长陈士华介绍,春节后,企业生产经营活动加快,新品发布和促销活动竞相开展,市场活力明显提升。2月,我国汽车产销量分别达210.3万辆和212.9万辆,同比分别增长39.6%和34.4%。

数据显示,我国新能源汽车产销量延续快速增长态势。1至2月,新能源汽车产销量分别达190.3万辆和183.5万辆,同比均增长52%。

出口方面,1至2月,我国出口汽车91.1万辆,同比增长10.9%,其中出口新能源汽车28.2万辆,同比增长54.5%。

(本版均据新华社)

<p><b>浦发银行</b> SPD BANK</p> <p>地址: 临平街道北大街150号 电话: 0571-86238964 86228633 地址: 五常街道文一西路998号4幢102室 电话: 0571-89059528</p>	<p><b>中国银行</b> BANK OF CHINA</p> <p>地址: 仓前街道龙舟路6号4幢 电话: 0571-89395901 89395903</p>	<p><b>余杭农商银行</b> YUZHANG RURAL COMMERCIAL BANK</p> <p>地址: 南苑街道南大街72号 电话: 0571-88781111 地址: 五常街道文一西路998号海创4幢104室 电话: 0571-89059825</p>	<p><b>浙商银行</b> CZBANK</p> <p>地址: 南苑街道人民大道532号 电话: 0571-89188297 89188585</p>	<p><b>南京银行</b> BANK OF NANJING</p> <p>地址: 南苑街道南大街326号时代广场 电话: 0571-86238899 89356520</p>
<p><b>中信银行</b> CHINA CITIC BANK</p> <p>地址: 余杭文一西路1188号杭州余杭支行 电话: 0571-88760971</p>	<p><b>中国建设银行</b> 杭州余杭支行 China Construction Bank</p> <p>地址: 仓前街道舒心路359号正元智慧A幢 电话: 0571-89388605 89388859</p>	<p><b>YDCbank</b> 余杭德商村镇银行</p> <p>地址: 南苑街道东湖南路59号 电话: 0571-89028555 89028585</p>	<p><b>渤海银行</b> CHINA BOHAI BANK</p> <p>地址: 临平新城路108号永安之星一楼(地铁E出口) 电话: 0571-26296709 地址: 余杭五常街道荆长大道768号顺帆科技园6幢 电话: 0571-87202222</p>	<p><b>恒丰银行</b>   杭州余杭支行 HENGFENG BANK</p> <p>地址: 南苑街道人民大道401号 电话: 0571-89286000 86206111</p>
<p><b>中国工商银行</b> 杭州余杭支行 ICBC</p> <p>地址: 余杭文一西路998号海创园19幢 电话: 0571-86225350 地址: 南苑街道人民大道652号 电话: 0571-86223310</p>	<p><b>中国光大银行</b> CHINA EVERBRIGHT BANK</p> <p>地址: 余杭仓前街道鼎创财富中心B1幢 电话: 0571-89095595</p>	<p><b>华夏银行</b> HUAXIA BANK</p> <p>地址: 南苑街道人民大道597号 电话: 0571-86163507</p>	<p><b>杭州银行</b> 余杭支行 hzbk</p> <p>地址: 南苑街道世纪大道西100号 电话: 0571-86137971 86320816</p>	<p><b>中国农业银行</b> AGRICULTURAL BANK OF CHINA</p> <p>地址: 临平街道邱山大街500号 电话: 0571-86240197 86240161</p>