如何持续用力推动房地产市场止跌回稳？

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，这不仅能让城中村的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售并存的时期，适应新的形势，需要大力推进商品住房销售制度改革，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”。 新华社北京3月10日电

探寻零碳园区的『绿色密码』

两会观察

在江苏盐城大丰港零碳产业园，企业通过绿电专线获取新能源电力，生产的带有“零碳标签”的外贸产品畅销海外……

在内蒙古鄂尔多斯市伊金霍洛旗蒙苏经济开发区零碳产业园，企业利用来自风、光的绿色电力生产光伏、锂电池等新能源产品，可再生能源生产和消纳在这里形成闭环……

作为践行绿色发展理念的先锋，我国多地建设的零碳园区借助规划、设计、技术、管理等手段，让园区内碳排放达到“近零”水平，并为最终实现“净零”碳排放奠定良好基础。

3月5日提请十四届全国人大三次会议审议的政府工作报告提出，积极稳妥推进碳达峰碳中和。扎实开展国家碳达峰第二批试点，建立一批零碳园区、零碳工厂。

全国两会期间，记者采访多位代表委员和业内人士，听他们讲述零碳园区的“绿色密码”。

如何提升产品“绿色竞争力”

废水循环利用率达95%，企业绿电直接使用比例接近70%……在鄂尔多斯零碳产业园内，光伏、锂电、储能等零碳产业蓬勃发展，零碳工厂、零碳建筑、零碳市政工程和零碳交通等场景加速落地。

“在建设零碳园区过程中，我们摸索把建设零碳产业园同发展储能和光伏等新能源装备产业相结合，依托鄂尔多斯丰富的风、光资源，实现新能源就地转化和装备产业升级。”鄂尔多斯蒙苏经济开发区管委会发展和招商局局长何宏治认为，鄂尔多斯零碳产业园将绿色资源优势转变为新能源产业发展优势的做法，是西部能源富集地区发展绿色能源经济、实现产业升级的具体实践。

在鄂尔多斯零碳产业园区内，鄂尔多斯电池超级工厂可实现100%绿电生产。远景能源鄂尔多斯基地副总经理孙强介绍说，公司10.5吉瓦时（GWh）电芯产能，每年可生产超1000万颗储能电池产品，全部充满电可以支持超4000个家庭1年的日常用电。

全国人大代表、江苏昆仑互联新能源集团有限公司董事长刘怀平认为，零碳园区的建设有助于推动我国能源结构优化和产业升级，提升相关产品“绿色竞争力”，展现我国深度参与全球环境治理的大国担当。“比如我所在的江苏盐城，就积极探索‘绿电+氢能’‘绿电+冷能’等模式，加快零碳产业园区建设。”刘怀平说。

近年来，依托资源禀赋等优势，盐城积极探索不同模式下“绿电+”零碳产业园区建设路径。其中，射阳港零碳产业园以“绿电+新型电力系统”为特色，大丰港零碳产业园以“绿电+氢能”为特色，滨海港零碳产业园以“绿电+冷能”为特色，三家园区在相同赛道上避免同质化竞争，瞄准适合自身发展的方向发力，为全国建立一批零碳园区贡献了不同样本。

“盐城零碳园区建设的重点是实现园区内能源、建筑、交通等领域的‘近零’碳排放和绿色低碳产业的规模发展，打造符合国内外绿色经贸规则的产业集聚新高地。”全国人大代表、江苏省盐城市委书记周斌表示，建设零碳园区，盐城有资源基础，更有广阔空间。通过推动新能源就近就地消纳应用，盐城致力于打造绿色低碳发展和高水平对外开放新样板。

如何助力产业绿色低碳转型

据了解，工业园区对区域内工业总产值的贡献日益加大，而园区的生产活动往往也是碳排放的重要源头。当前，我国能耗双控加速向碳排放双控转变，如果能在工业园区率先完成碳达峰碳中和，就相当于啃下了“最硬的骨头”。

中国环境科学研究院环境社会学研究室主任阳平坚表示，工业园区是我国实现“双碳”目标的主战场。零碳园区建设有助于推动新质生产力发展，一些政策创新、管理创新，以及有关平台建设，都可以从零碳园区先行先试。

在安徽合肥阳光电源零碳产业园内，一排排屋面分布式光伏系统格外引人注目。在这里，借助“能碳”数字化系统实时监测、智慧管理和优化控制，光伏系统每年发电超600万千瓦时，园区计划到2028年电力消耗全部来自可再生能源。

“从可持续发展角度出发，阳光产业园选择了多样化清洁能源供给方案，构建光伏、储能、充电桩等相互补充的可再生能源系统。”阳光慧碳科技有限公司总经理周文闻表示，依托“能碳”数字化系统，阳光产业园力求在能源供给经济性和低碳化之间找到最佳平衡点。

据不完全统计，目前我国有超过70个国家级经济技术开发区破题零碳园区建设。江苏苏州工业园区依托“能碳”管理平台进行全景式综合管理，为碳普惠、碳交易等奠定基础；天津经济技术开发区通过采用新能源和清洁能源——特别是海上可再生能源，实现能源结构优化，进一步探索化工园区的绿色转型路径。

国家级经济技术开发区绿色发展联盟秘书处主任宋雨燕表示，产业园区是一个具备较大优势的资源能源整合体，这种优势可以提供丰富的应用场景。“园区可以充分利用光能、风能、氢能等各类新能源，同时，园内的工业企业能够就地消纳绿色电力，加速构建灵活、智能的新型电力系统。这些做法在我国能源结构转型中发挥了‘小而美’的试点示范作用。”宋雨燕说。

如何成为绿色低碳发展高地

作为技术、理念和制度创新的复合体，零碳园区近年来不断推动新能源、智能电网、新型储能等技术的创新与应用，吸引创新要素集聚，培育新产业、新业态、新模式。

国家发展改革委环资司碳达峰碳中和推进处处长王浩表示，建设零碳园区，要坚持能源清洁化、产业绿色化、设施低碳化、管理智慧化协同推进，发展“绿电直供”模式，使园区从源头具备“近零碳”能力。一方面，支持传统产业绿色低碳转型，实现深度脱碳；另一方面，依托零碳园区探索“以绿制绿”“以绿智算”新模式，助力绿色低碳产业及算力相关产业高质量发展。

刘怀平认为，未来零碳园区建设从规划到能源供应、建筑建造、交通运输、产业布局，每个环节都要深度脱碳，真正做到“净零”排放。随着零碳园区建设加速推进，将催生一系列新的市场需求，比如碳资产管理、碳交易、能源审计、绿色金融等服务。

“零碳园区建设将为低碳技术、智能电网、碳捕集利用与封存等技术应用提供重要场景，推动绿色技术研发、试验和推广。”中国国际工程咨询有限公司资源与环境业务部（碳达峰碳中和协同推进中心）主任张英健预计，零碳园区将催生一批兼具投资能力、技术能力和运营能力的绿色综合服务商。

“零碳园区是实现‘双碳’目标的重要抓手，但建设不能操之过急，还是要实事求是。”全国人大代表、浙江清华长三角研究院生态环境研究所所长刘锐说，“零碳园区的建设要有个循序渐进的过程，在方向明确之后，最好是先行试点，等试点完善以后再推开。”

王浩表示，下一步，国家发展改革委将会同有关部门制定零碳园区建设方案，明确目标任务、完善支持政策、强化要素保障，按照“谋划一批，推进一批，运行一批”的工作原则，梯次有序推进，支持有条件地区建设一批零碳园区，将零碳园区打造成绿色低碳发展高地。

新华社北京3月10日电

发力“体育+” 促进“+体育”

——代表委员谈推动经济社会发展的体育力量

今年的政府工作报告中，体育元素出现在提振消费、加大保障和改善民生力度等多个领域。代表委员们认为，这反映了体育的社会功能正在拓展，“体育+”“+体育”模式正成为建设体育强国和推进中国式现代化的重要力量。如何通过体育提高国际影响力、经济生产力、社会亲和力、文化传播力和国民“健康力”，是新时代体育工作者应当主动思考和研究的课题。

“老委员”的新体会

“作为一个‘老委员’，感觉这两年体育界别的工作思路一下打开了。体育工作不断被赋予新的使命，体育工作者责任重大。”全国政协委员、世界反兴奋剂机构副主席杨扬说。连续担任第十三届和第十四届全国政协委员，她形象地将现在的体育工作比作一把“钥匙”，可以打开医卫、文教、科技、产业等多个领域的大门。

杨扬的履职历程也与她自己的观察相呼应。一方面，作为供职于国际组织的中国体育人，近年来她一直在思考如何通过体育讲好中国故事，积极建言献策。另一方面，她的身影也常常出现在基层，去年就多次参与了全国政协教科卫体委员会组织的“冠军思政课”品牌活动，为孩子们带来科学健身课和中华体育精神宣讲。

连续两届担任全国政协委员的国家体育总局运动医学研究所前所长谢敏豪，也在履职过程中有了“跨界”的体验。由于多年从事运动人体科学研究，他在担任本届全国政协委员期间，就运动与心理健康问题进行了深入调研，他的意见也得到了教育部门的回复。

“体育强国应该是一个‘双强’的概念。”全国政协委员、北京体育大学中国体育政策研究院院长鲍明晓说，“一方面，体育领域自身要强，要在竞技场上不断取得突破、为国争光。另一方面，体育推动国家经济社会发展和文化建设的能力也要不断加强，要从更多维度为国家发展添砖加瓦。”

大产业的新机遇

鲍明晓的观察是许多代表委员的共识，也正在多个领域成为现实。众多“体育+”版块中，如何释放文化、旅游、体育消费的潜力，成为代表委员们热议的焦点之一。

“精品赛事对文旅产业的拉动作用，已经实实在在被感受到了。”全国政协委员、湖北省社会主义学院院长丁亚琳介绍说，在去年武汉马拉松、“武网”等赛事活动成功经验吸引下，今年湖北文旅集团旗下的每个5A级景区都在策划以至少一个体育项目为核心，打造赛事“IP”。

丁亚琳此次的关注点在于进一步促进赛事经济发展，许多想法都产生于基层的一线调研。“不同城乡对赛事的需求有差异，应发挥好头部赛事的牵引作用。比如，可以把预赛阶段或分站赛从头部城市向下延伸，或者和群众参与性赛事形成互动。”她说。

备受关注的冰雪产业讨论中，全国统筹挖好这座“富矿”成为共识。全国人大代表、无锡灵山文旅集团战略规划委员会主席吴国平认为，冰雪运动“南展西扩东进”催生了南北联动、四季运营的产业新生态，南方城市可通过“室内场景创新、南北资源互补和科技绿色赋能”打造新的经济增长点。南北方之间可加强互动，构建冰雪经济共同体。

体育还可以成为促进科技创新成果转化的前沿阵地，并为传统行业带来新机遇。全国政协委员、上海市竞技体育训练管理中心主任王励勤说：“前沿技术正在体育训练、赛事转播、运动康复中改变着体育的发展方式和管理模式。体育与科研机构和企业的合作，可以促进科研成果转化，培育新动能。”

健身潮的深融合

多名代表委员表示，想要真正释放体育消费市场的潜力，关键在于让体育成为更多普通人的生活方式。因此，提振体育消费市场与构建高水平的全民健身公共服务体系，是相辅相成的两项工作。

“户外运动在这方面大有可为，应该鼓励有条件的地区多向群众开放相关资源。”鲍明晓说，一些体育公园、露营营地、社区健身房，即便其本身为公共服务性质，但如果设计合理，也能吸引其他业态在周边落地，同样可起到以体育公共服务带动消费生态形成的作用，最终达到经济与健康收益的双赢。

而对于如何推动全民健身与全民健康深度融合，鲍明晓此次提出了推广社区健身房的解决方案，他认为社区健身房可与社区医疗服务站共同组成居民健康监测和干预的“前哨站”。全国人大代表、山西省太原市公安局杏花岭分局三桥派出所副所长杨蓉也建议，老旧小区在改造过程中应走向精细化，将居民尤其是老年人健身和健康的多元需求考虑在内。

“全民健身的要求是什么？到底怎么做？今年的政府工作报告提得很细。”连续两届担任全国政协委员的谢敏豪感慨于体育在国家经济社会发展大局中功能的变化。他在今年的全国政协体育界别小组会议上提出，为了将新的精神落在实处，应在报告中更多体现融合发展的要求，这一观点受到了许多委员的认同。

软实力的大文章

在多年的一线工作中，厉彦虎一直在呼吁“孩子们需要在阳光下奔跑”。他说：“这不仅是因为青少年的身体成长需要阳光，也因为体育是最好的人格教育。”

今年的全国两会上，如何发挥中华体育精神凝聚人心、振奋国人的力量，在新时代释放出更为强大的精神动能，在代表委员间引发讨论。

全国政协委员、上海市竞技体育训练管理中心射击射箭运动中心主任陶璐娜认为，举办重大体育赛事、加强与国际体育组织的合作等，是激发民族自豪感、提升国家软实力和国际影响力的重要举措。

全国政协委员、中国乒协主席刘国梁表示，应当发挥优秀运动员的正向引领作用，用体育锤炼青少年的意志、韧性、抗压能力和爱国主义情怀等优良品质。

全国人大代表、山东省单县一中副校长樊董伟说：“体育是一种让人受益终身的教育，它的潜在功能应被更加充分地认识到。”在单县一中，樊董伟为学校排球队定了一个目标——“让每个孩子有扬在脸上的自信、住在心里的善良、留在心里的骨气和写在生命里的坚强”。

新华社北京3月10日电