

多政策推动房地产市场止跌回稳

9月以来，房地产市场活跃度有所提升，二手房市场呈现同比、环比双升态势，新房市场则呈现分化格局。作为全国楼市“风向标”，北京、上海、深圳等一线城市此前进一步调整优化楼市政策，为房地产市场带来积极预期，加速激发潜在需求。党的二十届四中全会提出，推动房地产高质量发展。房地产市场未来将如何变化？

稳预期仍是关键

今年三季度以来，各地区各部门因城施策，继续出台政策推动房地产市场止跌回稳。据中指研究院监测，截至10月28日，今年有超200个省市县出台政策超510条。从政策方向来看，中央及地方主要围绕城市更新、激活需求、优化供给、构建房地产发展新模式等方面释放积极信号并落地具体政策。

业内专家预计，四季度政策将持续围绕稳定预期、激活需求、优化供给落实支持举措。

中指研究院华南分院研究主管陈雪强认为，预期直接影响购房者的消费意愿和企业的投资情绪，稳定预期是当前推动市场止跌回稳的关键，预计未来将有更多政策举措发力。

北京、上海、深圳相继优化限制性政策后，政策仍具备优化空间，如进一步降低首付比例、优化人才限购等；各地预计在房贷利率、公积金贷款、购房补贴等方面继续加大优化力度；加大“房票安置”力度推进城中村改造，释放增量购房需求，也是各地持续落实需求端政策的重要方向。

交易活跃度提升

中原地产数据显示，9月，北京二手住宅网签15629套，同比上涨17.7%，环比上涨17.2%，创6个月以来新高；新房住宅网签3464套，同比上涨7.04%，环比上涨10.49%。上海二手房网签成交量20389套，环比上涨2.4%，同比上涨27.89%；新房网签成交面积54.5万平方米，环比增长35.9%，同比增长18.5%。深圳一手住宅网签3087套，环比上涨43.5%，同比上涨32.7%；二手住宅网签4546套，环比上涨8.9%，同比上涨42.5%。

不过，10月热度又有所下滑。麟评居住大数据研究院监测，10月（截至10月26日），重点城市二手房、新房成交量分别较去年同期下降25%、28.1%。

中原地产首席分析师张大伟认为，北京、上海、深圳均采用“分区域梯度放松”的限购策略，兼顾市场稳定与需求释放。当前楼市复苏仍处于“政策传导期”，9月数据已显现积极信号，但库存高企、信心不足等问题仍有待解决。从供给端看，上海、成都等城市9月新盘推盘量同比增长20%以上，高端改善性房源占比提升至60%，有望满足差异化需求。从需求端看，二手房“以价换量”仍将持续，核心城市挂牌量有望在2025年四季度保持基本平稳。

深圳贝壳研究院数据显示，深圳楼市新政落地第二周，深圳新房成交热点从“单点爆发”走向“多点开花”。新政落地第一周，贝壳深圳合作门店新房认购项目套均总价为364万元，新政落地第二周套均总价达到470万元，环比上涨29%。

“这一变化背后是消费者出于改善需求开始积极入市。”深圳贝壳研究院院长肖小平分析，新政明确房贷利率不再区分首套住房和二套住房，即购买二套住房也执行首套住房贷款利率3.05%，在这一政策驱动下，有改善需求的群体陆续入场，推动了整体需求向更高品质、

更高总价的房源倾斜，最终带动了套均总价上涨。

在杭州，9月有40个项目入市，其中一半是首次开盘，且大多是主城区优质项目，“高端局”竞争激烈。“一线城市已先后放宽楼市限购，这股政策暖风也让市场对杭州后续的政策调整抱有一定期待。”杭州贝壳研究院院长上官剑说，不过，目前开发商推出的房源量较少，基本是小步快走的节奏，市场有一波小行情。

多管齐下促消费

三季度以来，各地通过优化公积金贷款、购房补贴等措施，持续促进住房消费。上海、青岛等地较大幅度提升符合条件的购房者公积金贷款额度上限，上海多孩家庭首套房购买二星及以上新建绿色建筑住房的，贷款额度上限可提高至216万元；北京优化公积金贷款首套房认定标准，提高二套房公积金贷款额度上限至100万元，下调二套房公积金首付比例至30%，并将缴存一年可贷额度由10万元提高至15万元。

各地购房补贴力度也在加大，尤其是针对多孩家庭等特定人群进行较大额度的补贴。

浙江衢州对三孩家庭购买120平方米以上住房的补贴20万元；湖南岳阳针对三孩及以上家庭，以所购住房20平方米的金额作为奖励，为10万元至20万元。

“加大房展会、购房节等时间节点对住房消费的促进作用非常重要。将文旅流量、节日人气流量、消费旺季与住房促销结合起来不失为一种有效的假期经济模式。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉建议，开发商要把质优价廉的好产品拿出来，中介机构、装饰装修等企业可以和开发商合作，一站式解决购房者买房、过户、装修等需求。

展望后市，58安居客研究院院长张波表示，多政策推动房地产市场止跌回稳。从中长期来看，保障性住房再贷款落地进度有望加快，叠加城中村改造货币化安置释放的需求，都将为市场注入新动能。

“对于购房者而言，当前市场处于‘政策红利窗口’，核心城市外围区域、次新二手房及品牌房企优质项目具备较高性价比。”张大伟说。

（据《经济日报》记者/李方）

10月份我国制造业PMI为49.0%

国家统计局服务业调查中心、中国物流与采购联合会10月31日发布数据显示，受国庆中秋假期前部分需求提前释放及国际环境更趋复杂等因素影响，10月份，制造业采购经理指数（PMI）为49.0%，比上月下降0.8个百分点。

数据显示，10月份，生产指数和新订单指数分别为49.7%和48.8%，比上月下降2.2个和0.9个百分点。大、中、小型企业PMI分别为49.9%、48.7%和47.1%，比上月下降1.1个、0.1个和1.1个百分点；大型企业生产指数和新订单指数分别为50.9%和50.1%，均连续6个月位于扩张区间，制造业大型企业供需持续释放。

“10月份，综合PMI产出指数为50.0%，位于临界点，表明我国企业生产经营活动总体稳定。”国家统计局服务业调查中心首席统计师霍丽慧说。

三大重点行业保持扩张，市场预期总体乐观。10月份，高技术制造业、装备制造业和消费品

行业PMI分别为50.5%、50.2%和50.1%，继续位于扩张区间。生产经营活动预期指数为52.8%，持续位于扩张区间，表明多数制造业企业对市场发展预期保持乐观。

“三大行业PMI均保持在扩张区间，且生产指数和新订单指数都运行在51%左右，制造业中的新动能和消费品制造业仍保持稳中有增态势，较好托底制造业整体运行。”中国物流信息中心分析师文韬说。

随着全国统一大市场建设纵深推进，市场价格积极变化继续累积。装备制造业购进价格指数和出厂价格指数均连续3个月环比上升；高技术制造业购进价格指数和出厂价格指数较上月均有所上升。

文韬表示，综合来看，10月份制造业企业生产活动小幅放缓，大中小企业运行均有所承压，但新动能和消费品制造业保持稳中有增，市场价格仍有积极变化，宏观经济有稳定运行基础。

（据新华社记者/王雨萧）

第138届广交会闭幕 到会境外采购商超31万人创新高



11月2日，采购商在第138届广交会上与展商交流。

洪泽华/摄

第138届中国进出口商品交易会（广交会）11月4日于广州闭幕。本届展会共有来自223个国家和地区的超31万名境外采购商到会，较上届增长7.5%，再创历史新高。现场意向出口成交额达256.5亿美元。

据主办方统计，本届展会上，来自欧盟、中东以及美国、巴西的采购商增长明显。其中，“一带一路”共建国家采购商到会21.4万人，增长9.4%。参展主体与“一带一路”共建国家的出

口成交占比超六成，传统市场成交保持稳定。

本届展会共举办了632场新品发布活动。新产品、绿色产品和自主知识产权产品在460万件展品中占比均超过20%。具身机器人、脑机接口设备、生物基材料、AI智能康复设备、3D打印等成为备受欢迎的展品。

第138届广交会创新升级，首次采用二维码证件形式，实现了最快30秒快速制证，比以往速度提升6倍；首次推出采用“蓝牙+5G+

北斗”技术的展位级导航，升级AI逛展、智能指路等设施，实现“一键导航、一码逛展”，累计吸引47.7万人次使用。

广交会创办于1957年，是中国目前历史最长、规模最大、商品种类最全、到会客商最多、成交效果最好的综合性国际贸易展会，被称为“中国第一展”，被视为中国外贸的“晴雨表”和“风向标”。

（据新华社记者/洪泽华、丁乐）