# 房地产市场筑底回稳态势增强

## ——中国经济年中观察之六

新华社记者 王优玲 郑钧天 张钟仁

**年中经济观察**

2026年行至年中，房地产市场走向备受关注。

习近平总书记强调，“着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给”“加快构建房地产发展新模式”。

面对当前我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，按照党中央决策部署，各地区各部门坚持因城施策、精准调控，用足用好政策工具箱，持续调整优化房地产政策，有力支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

近日，记者深入多地一线调研发现，“稳楼市”政策持续显效，市场信心和预期逐步改善，刚性和改善性住房需求有序释放，房地产市场继续保持稳的态势。

**“稳楼市”政策持续显效 市场积极信号进一步增强**

走进上海虹口区的一家售楼处，虽是工作日，前来看房的客户仍有20多组。不久前在此认购四房户型的金先生说，他举家搬到上海一年多，受限于外地户口和不足三年社保缴纳记录，一直处于限购状态。

“2月底‘沪七条’出台后，外地户籍一年社保即可获得中心城区购房资格，我们夫妻公积金贷款额度也一举提升了100多万元，月供压力大大缓解。于是，我们果断买房，让两个小孩有好一些的成长环境。”金先生说。

一线城市房地产政策“小步快跑”优化调整，正在持续释放利好。去年底，北京放宽非京籍家庭购房条件；4月底，深圳进一步优化调整住房限购政策和住房公积金贷款政策，广州提高住房公积金贷款额度，支持居民“卖旧买新”，畅通一二手住房置换链条。

北京一家房地产中介企业的商圈经理张楠说，他和团队经历了繁忙的上半年，其门店二手房成交量42套，环比去年下半年增长35.5%，月平均咨询量达到了近千条。“政策调整降低了购房门槛和购房成本，触动了大批客户，交易信心增强，客户决策周期明显缩短。”张楠说。

上半年房地产市场最显著的变化，在于二手房市场的活跃和市场结构的转型。

住房城乡建设部政策研究中心副主任浦湛表示，上半年，二手房在新房和二手房交易总量中的占比达到50.4%，首次在全国范围和半年度尺度上超过一半，有18个省（区、市）二手住宅交易面积超过新建商品住宅。

专家表示，分析市场冷暖要看新房和二手房的总供给和总需求。住房城乡建设部网签数据显示，6月份，北京、上海、广州、深圳等4个一线城市和杭州、成都、南京、武汉等12个区域中心城市新房和二手房交易总量同比增长21.7%。同时，全国有207个城市新房和二手房交易总量实现同比正增长。

“上半年，房地产市场继续保持稳的态势。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬指出，具有风向标意义的一线城市发挥了稳市场的带动作用，同时，“稳”的态势正从一线城市向二三线城市逐级传导。

贝壳研究院高级分析师陶琦分析，上半年，50个重点城市出台“稳楼市”政策逾110条，其中二季度逾60条，涉及公积金政策优化、发放购房补贴、贷款条件放松等多个方面。限购优化、信贷支持与税费减免等举措协同发力，推动市场预期从观望转向修复，刚性和改善性住房需求有序释放，市场积极信号进一步增强。

**多举措促供需更加平衡 “好房子”供给提速**

7月23日上午，在位于山东青岛城阳区的一家保障性租赁住房项目现场，近期工作调动到城阳的高先生在线签订合同后，当场拿到了房间电子密码，这套兼顾通勤便利、居住品质、月租仅900元的保障房精准契合他的居住需求。

该项目是山东省首批运用“专项债+再贷款”模式，由收购存量公寓改造而成。专家说，通过收购成熟存量房源改造成保障性租赁住房，有助于精准匹配城区青年安居需求，同时有效消化商品房库存。

“去库存”是打通市场堵点、释放有效供给的重要举措。记者了解到，地方层面存量商品房收购加速落地、规模持续扩大。湖北省7月13日发行首批收购存量商品房用作保障性住房地方政府专项债券项目7个，总规模6.77亿元，项目拟收购房源面积17万平方米。苏州鼓励国有企业、社会资本收购存量商品房用作保障性住房及人才住房、青年公寓、养老公寓等。

“过去房地产快速扩张过程中，累积了从已供土地、在施项目到待售库存等过剩的在途供应。供给端主动发力、积极调整带来了供求关系持续改善的局面，促进房地产市场加快形成新的均衡规模下的供求平衡。”浦湛表示。

从土地端看，2026年上半年，“控量提质”成为全国土地市场的主基调。各地政府将商品住宅去化周期作为供地节奏的“红绿灯”，从而将供地规模与市场实际消化能力精准挂钩。

在“控增量”“去库存”的同时，“优供给”引导住宅新增供给向高品质升级，进一步提升激活需求。

在河北省唐山市，李先生来到位于路北区光明北路与长虹西道交叉口的一处新楼盘看房。“孩子要从县城到市区读初中，我准备为家人选一套高品质住宅。这个楼盘的住宅设计，游泳池、健身房和社区食堂配套，低密规划和‘前庭后院’的布局很符合我们的心意。”李先生说。

“好房子”成为市场新卖点。记者了解到，上半年武汉“好房子”项目去化率超80%，部分项目开盘日光。深圳某项目首开日光，加推去化超九成。

当前，“好房子”建设加快走向具体实施，地方配套政策密集落地。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，“小而美、小而精”项目将成为市场热点，更好满足居民个性化、品质化需求。“从控增量到去库存、再到优供给，三方面举措协同发力，推动房地产市场供需关系持续改善，为市场筑底回稳注入了坚实动力。”

**房地产发展模式加速转型 发展重点拓展至存量经营**

在内蒙古自治区包头市东河区工业路，建成于1978年的土六栋楼在改造前经鉴定为D级危房。作为包头市首个以居民为主体开展的“原拆原建”自主更新改造项目，今年6月竣工交付，156户居民实现“原地住新楼”。

据记者了解，土六栋楼“原拆原建”后，楼房增配了电梯，小区完善了地下管网，户均建筑面积提高，住户将装修并添置新家电、家具，同时，公共空间重新规划，配套建设商业楼、停车位等基础设施，形成“改造-品质提升-消费激活”的良性闭环。

国家发改委宏观经济研究院研究员刘琳说，住房短缺时期，房地产业发展的重点集中在商品房开发建设销售。随着住房发展进入存量时代，房地产业发展重点从单一的“拿地-建房-卖房”传统链条，向存量更新、社区服务、资产运营等多元方向延伸，对经济增长的拉动向消费端贡献倾斜。

对于房企而言，这意味着必须从“开发商”角色向“运营商”“服务商”深刻转型。这种转型虽面临周期长、回报慢的挑战，但已成为行业高质量发展的必然选择。

日前，国务院批复同意的《扩大消费“十五五”规划》在“促进大宗耐用商品消费”中明确提出“更好满足住房消费需求”“实施房屋品质提升工程”。

清华大学房地产研究中心主任吴璟表示，这一部署深刻反映了存量时代住房与宏观经济关系的重塑。住房相关行业的价值将更多通过“换房”“改房”“管房”来实现。二手房置换直接带动装修、家居、家电等下游消费，城中村、危旧房、老旧小区改造等持续激活存量更新需求，物业服务和住房租赁不断拓展服务消费空间。

房地产市场在调整中呈现出积极变化。受访专家普遍认为，从中长期看，我国房地产行业发展潜力巨大，老旧小区改造、社区养老、物业服务等领域投资空间广阔。下一步，各地应继续坚持因城施策控增量、去库存、优供给，持续巩固供求再平衡的基础，同时持续、多方位促进住房消费潜力释放，推动房地产行业在“十五五”时期实现更健康、更可持续的高质量发展。 （新华社北京7月27日电）

# 商务部发布

# 《关于所谓“产能过剩”问题的中方立场》

**新华社北京7月28日电**（记者谢希瑶 王聿昊）商务部7月28日发布《关于所谓“产能过剩”问题的中方立场》。

近年来，国际经贸格局深刻演变，大国竞争加剧。有关国家和经济体对自身产业竞争力、市场地位的担忧增多，将经贸问题政治化，炒作所谓中国“产能过剩”问题，指责中国产能冲击世界市场，并以此为借口不断加码对华限制措施，保护主义加剧升温。为澄清有关事实，阐明中方对所谓“产能过剩”相关问题的政策立场，特发布此文件。

文件中文版共有1万多字，英文版同步发布。除前言、结束语外共四章，分别是全面客观看待全球产能和所谓“过剩”、对“产能过剩”相关四对关系的看法立场、中国坚持在开放合作中建设现代化产业体系、共同推动构建开放包容的全球产供链合作格局。

文件指出，产业补贴与产能过剩不存在必然联系，大国应该在补贴合规上作出表率；出口多、顺差大不等于产能过剩，中国出口增长既源于规模经济与创新能力提升，也来自各国绿色转型和工业化发展的需求；全球经济失衡是历史常态、根源复杂，既有储蓄投资结构、产供链分工等市场因素，也有国际金融体系、宏观政策共振等制度因素；“中国内需不足导致产能过剩”不符合事实，中国不仅是制造大国，也是消费大国，不仅是“世界工厂”，更是“世界市场”。

文件以客观事实和详实数据阐释，中国现代化产业快速发展靠的是创新驱动，中国产业运行始终平稳健康靠的是持续深化改革，中国现代化产业发展对世界不是“中国冲击2.0”而是“中国机遇2.0”。

文件提出，中方始终认为，看待产能问题，要坚持全面、客观、公正的态度，既要历史地看、也要辩证地看，秉持开放合作、互利共赢，共同化解矛盾和分歧。搞保护主义，只会扰乱全球经贸秩序，不利于全球产供链安全稳定和产业合作健康有序发展，给世界经济增长带来长期风险。

文件提出中方倡议，各方应坚持互利共赢，推动共同发展，尊重市场规律，加强政策协调，扩大市场开放，共创合作机遇，坚持多边主义，构建更加公正合理的国际经济秩序，共同推动构建开放包容的全球产供链合作格局。

# 我国发力强化种业知识产权保护

**新华社北京7月27日电**（记者胡璐）27日，农业农村部公布第一批农业植物实质性派生品种制度实施目录，将水稻、小麦、棉花等10种作物列入首批实施范围。这标志着我国种子法确立的实质性派生品种制度正式落地实施，将进一步强化种业知识产权保护。

这是记者27日在农业农村部召开的新闻发布会上了解到的。

农业农村部种业管理司副司长杨海生介绍说，通俗地讲，实质性派生品种是在已有原始品种的基础上进行修饰改良而选育出的新品种，与原始品种相比，只有个别性状发生变化。

“随着种业振兴行动的深入实施，我国种业发展进入更加依靠自主创新、原始创新的新阶段，需要进一步完善植物新品种保护制度，通过更加严格、合理的知识产权保护机制，激励育种原始创新，加快选育突破性新品种。”他说，建立实质性派生品种制度，要求实质性派生品种在商业化推广前，经过原始品种权人的许可，并约定分享一定收益，体现对原始品种权人权益的尊重，激励育种者更多从事原始创新。

杨海生说，在首批实施目录的作物选择上，主要有行业发展需求迫切、品种遗传多样性好、品种鉴定技术成熟三方面的考虑。如这10种作物涉及到粮食、棉花、油料、蔬菜、水果五大类，覆盖范围广、代表性强。从品种权申请数量看，截至2025年底，这10种作物的申请总量达3.86万件，占我国农业植物品种权申请总量的35.5%。

此外，农业农村部还制定发布了农业植物实质性派生品种判定指南、判定阈值、鉴定机构条件，并组建了专家库，确保制度实施的可操作性。

下一步，农业农村部将综合考虑我国国情农情、产业需求、育种水平和技术条件等因素，依法逐步扩大实施作物范围，直至覆盖农业植物品种保护名录的所有植物属种，在更大范围上激励育种原始创新。

# 二季度末我国科技型中小企业获贷率为50.8%

**新华社北京7月28日电**（记者吴雨 任军）中国人民银行7月28日发布的数据显示，2026年二季度末，获得贷款支持的科技型中小企业30.56万家，获贷率为50.8%，比上年末高0.6个百分点；本外币科技型中小企业贷款余额4.15万亿元，同比增长20.1%，增速比各项贷款高15个百分点。

中国人民银行当日发布的金融机构贷款投向统计报告显示，今年以来，贷款支持科创企业力度保持稳定。二季度末，获得贷款支持的高新技术企业29.34万家，获贷率为58.3%，比上年末高1个百分点；本外币高新技术企业贷款余额21.53万亿元，同比增长14.6%，增速比各项贷款高9.5个百分点。

与此同时，绿色贷款稳步增长。二季度末，本外币绿色贷款余额48.63万亿元，同比增长14.5%，上半年增加3.82万亿元。

# 国产电动双层公交车在烟台港装船出口

7月27日，在山东港口烟台港，出口英国的宇通电动双层公交车驶入汽车运输船（无人机照片）。7月27日，35辆宇通U11DD电动双层公交车在山东港口烟台港装船出口英国。据悉，该定制车型面向欧洲市场设计，应对欧洲城镇道路窄、停车起步多的路况。U11DD车型已在英国伦敦等城市的公共交通网络中运行。 新华社发