

热点聚焦

房地产市场预期稳步向好 交易热度延续

——首季中国经济一线调研报告之六

新华社记者 齐中熙 王优玲 李倩薇

房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益。今年以来，各地积极调整优化房地产政策，从降低购房门槛到减少换购住房税费负担，从出台“好房子”规范标准到收购存量商品房，多措并举提升政策的精准性和有效性，推动房地产市场止跌回稳。

当前房地产市场呈现出哪些新变化？供需关系是否更趋合理？未来房地产市场发展空间如何？记者近期赴多地调研，采访地方房地产主管部门、行业协会、房地产企业及研究机构，深入了解市场动态。

市场回稳信号多维显现

4月12日，深圳龙华区恒壹·红山华府项目开盘销售现场人头攒动，购房者排队入场，开盘90分钟即告售罄。

购得一套66平方米两居室的周女士告诉记者，得益于深圳二套房首付比例从七成下调到两成、房贷利率下降等政策利好，她以较低成本购置了第二套住房。“现在楼市比较稳定，我觉得现在买房时机不错。”周女士说。

新房市场交易活跃，二手房成交显著放量，在传统楼市旺季“金三银四”期间，北上广深一线城市房地产市场持续回稳。

4月13日晚上，记者在北京链家大红门签约服务中心看到，11间签约室坐满了前来洽谈的客户。3月份以来，这个签约服务中心周末日均成交35单左右。一位来签约服务中心办理业务的经纪人告诉记者，目前他所在的门店以成交价200万元左右的刚需为主，成交节奏比之前加快。

国家统计局数据显示，一季度，一线城市整体表现较好，新建商品房销售面积增长0.6%。深圳市住建局数据显示，1月1日至4月16日，深圳新建商品住宅网签销售套数同比增长75.1%；二手住宅网签成交套数同比增长55.0%。根据北京市住建委数据，3月份，北京新房网签套数环比涨125.6%，二手房网签套数环比涨61.4%。上海、广州二手房交易也出现上行，截至4月21日，上海二手房网签量超过1.6万套。

部分二线城市的市场也持续回暖。记者在成都、南京、杭州等地调研发现，当地房地产市场展现出稳定的市场需求，许多有实际居住需求的

人群在经过一段时间观望后积极入市，楼市成交活跃度提升，不论是新房还是二手房市场，成交周期都明显缩短。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，今年以来，各地积极优化房地产相关政策。比如，多地提高公积金贷款最高额度，降低公积金贷款首付比例，推出特色金融产品，加大购房补贴、住房“以旧换新”等政策支持力度。在政策加持下，刚性和改善性住房需求被不断激发和释放。

房价是市场信心修复的重要信号。国家统计局数据显示，3月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨的城市有24个，比上月增加6个；二手住宅价格环比上涨城市有10个，比上月增加7个。一线城市商品住宅销售价格环比上涨，二三线城市销售价格环比总体降幅收窄。

作为观察楼市走势的先行指标，部分城市土地市场表现活跃。3月份，成都半月内连续两次刷新住宅用地楼面价天花板；一季度，京沪杭等地频现土地成交总价超50亿元、溢价率超100%的现象。克而瑞研究中心数据显

示，全国月度土地溢价率时隔44个月重回10%以上。

“当前房地产市场出现的积极信号是多维度的，表明止跌回稳走势得到进一步巩固。”李宇嘉说，这既得益于政策红利的持续释放，也反映出市场信心的逐步修复。

多措并举供需更加平衡

总体上看，当前房地产市场仍在调整阶段，不同城市及城市内部板块之间分化明显，重点城市及城市核心区域持续回暖，但三四线城市及城市远郊和外围去化速度相对较慢。

“房地产一揽子政策‘组合拳’的着力点在于不断改善房地产发展不平衡、不均衡、不充分的问题。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

长期以来，房地产市场面临的一大痛点是，一方面一些地方存量商品房规模大、消化慢；另一方面新市民和青年群体的住房需求亟待解决。针对这一供需结构性短缺矛盾，国家政策层面已明确提出，商品房库存较多的城市，政府可按需订购，收购存量商品房用作保障性住房。

在河南郑州，租住在二七区嵩山美寓人才公寓的王晓东告诉记者，虽然他住的一居室只有40平方米，但室内家具家电齐全，公共区域配有健身房、乒乓球室、瑜伽室等设施，居住舒适且性价比高。

郑州城发安居有限公司相关负责人介绍，通过市场化收购方式将存量房改造为人才公寓，公司已在郑州累计投运37个人才公寓项目，提供5.6万套（间）住房，服务超过6万名青年人才。按照规划，到2026年底这一数字将提升至10万套（间）。

盘活存量房产资源，同时解决新市民和青年人的住房困难，目前已有10多个城市落地收购商品房项目。

在土地端，供需调节也向“缩量提质”方向发展。虞晓芬说，大部分城市主动调整供给结构，压缩供地规模、聚焦优质地块，推出很多“小而美”的土地，推动土地资源集约化利用。以杭州为例，今年已出让的40宗商品住宅土地中，90%的单宗土地规划建筑面积没有超过9万平方米，这些土地配套齐全，容积率适中，更适合开发高品质住宅。

根据克而瑞研究中心数据，2025年一季度，全国预供地总建筑面积同比下降47%，用地面积减少38%。三四线城市“主动出清”，部分城市在年初暂停宅地供应。

重塑供需均衡，城中村和危旧房改造是重要一环。今年，我国继续加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，计划在新增100万套城中村改造和危旧房改造的基础上继续扩大改造规模。

中国城市规划学会常务理事叶裕民说，随着以房票为代表的货币化安置方式和“以购代建”的安置房筹措方式广泛推开，城中村改造将带动更多购房需求释放和商品房存量消化。

加快构建房地产发展新模式

我国未来房地产发展空间如何？国家统计局副局长盛来运表示，从发展的空间来看，中国的消费结构总体上还处在升级过程中，城镇化并没有完成，房地产市场成长空间巨大，居民对绿色、宽敞、舒服的“好房子”市场需求较大。

城市化与房地产发展需要形成良性互动。“城市化进程持续为房地产发

展提供强劲动力，而房地产的健康发展又反过来推动城市功能完善和品质提升。”睿合泰产城发展研究院总经理何昕宇说，城市发展中，伴随人口不断聚集和产业结构优化升级，房地产迎来巨大发展空间和机会。

以四川成都锦江区的林家坝一白鹭湾市场片区为例，2021年12月7日至8日，片区成交4块地，最高溢价率为3.9%，有两块地为底价成交；随着锦江区对外发布片区产业规划，陆续引入产业项目和优质教育、医疗配套资源，片区近三年土地市场活跃，最近三宗土地成交溢价率超30%，并出现不少高品质热销住宅项目。

虞晓芬说，构建房地产发展新模式，需要根据城市发展的新阶段和新特点，建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，从要素资源科学配置入手，以人定房，以房定地、以房定钱，防止市场大起大落。

满足人们对美好居住生活的向往，是未来房地产发展的应有之义。

在北京昌平区沙河镇生命科学园附近，全国“好房子”设计大赛的首个落地示范项目“龙湖·观萃”正在建设中。刚刚购买该楼盘一套117平方米四居室住宅的陈先生表示：“项目不仅设计了1000平方米的共享空间，有健身房、儿童娱乐区、老人休闲区、共享办公等设施，室内更采用灵活可变户型，完美契合我们二孩家庭的居住需求。”

随着新版《住宅项目规范》于今年5月1日起施行和各地配套政策落地，住房品质提升进入快车道。项目规范对层高、电梯配置、隔音性能等作出更高要求，为“好房子”建设提供了标准支撑。

构建房地产发展新模式，“好房子”建设要统筹增量与存量。成都市城市建设发展研究院副院长冯波说，在增量建设上，要通过好设计、好材料、好建造和好服务，提供户型更好、功能更全、配套更齐、服务更优的高品质住房；在存量优化上，要通过城市更新、旧城改造，完善住宅功能和配套，补齐基本公共服务设施短板，实现好房子、好小区、好社区、好城区的全面提升。

（新华社北京4月22日电）



2024年我国连锁酒店市场继续保持增长态势

新华社记者 王雨霏

2024年，我国连锁酒店市场继续保持增长态势，连锁酒店客房数量同比增长31.61万间，增幅为4.68%。截至2024年底，我国连锁酒店约9.33万家，连锁酒店客房总规模近707万间。

这是记者从22日在湖南长沙举行的第十四届中国饭店文化节暨中国饭店业高质量发展大会上获悉的。

由中国饭店协会当日发布的《2025中国酒店集团及品牌发展报告》显示，我国连锁酒店市场中，头部企业增长较快。2024年我国规模前50家酒店集团营业客房总数同比增长约63万间，增幅约13%；中端连锁酒店客房数同比增长13.32%，连续4年保持两位数增长。

报告认为，在一系列扩消费政策带动下，多样化、个性化消费潜力持续释放，“文旅+商业”模式迅速发展，主打康养旅居、非遗体验

等内容的差异化酒店产品将迎来增长，“一村一品”特色IP将为酒店业开辟下沉市场提供增量空间。此外，AI大模型凭借强大的技术能力，正在深刻影响酒店产业链，推动行业向智能化、高效化、数字化发展。

活动当天，《2025中国酒店业发展报告》同步发布，报告显示，截至2024年底，中国酒店业门店数量达34.87万家，客房数1764万间，均超过2018至2019年中国酒店业规模峰值。

中国饭店协会会长陈新华表示，协会将持续强化标准引领，加快出台中餐评价规范、酒店数字化运营和服务规范等相关标准，积极拓展“一老一小”服务消费新场景，不断提升行业服务供给质量。

（新华社长沙4月22日电）

2025年失业保险稳岗惠民政策出台

新华社记者 姜琳

记者22日从人力资源社会保障部获悉，人力资源社会保障部、财政部、国家税务总局三部门近日印发《关于延续实施失业保险稳岗惠民政策的通知》，支持企业稳岗位，助力劳动者提技能，兜牢失业保障底线。

通知明确助力企业稳定岗位，对不裁员少裁员的参保企业继续实施稳岗返还政策至2025年底，中小微企业按不超过企业及其职工上年度实际缴纳失业保险费的60%返还、大型企业返还比例不超过30%；社会团体、基金会、社会服务机构、律师事务所、会计师事务所、以单位形式参保的个体工商户参照实施。

在助力劳动者提升技能方面，通知提出，继续放宽技能提升补贴

政策参保年限并拓宽受益范围至2025年底，对参保缴费满1年、取得相应职业资格证书或职业技能等级证书的参保职工或领取失业保险金人员发放技能提升补贴。

通知加强重点支持，在每人每年可享受1次补贴的基础上，对取得急需紧缺职业（工种）证书的，还可增加2次补贴次数；推动证岗相适，提高补贴的针对性和实效性，重点服务当地产业发展、就业需要和企业岗位需求。

通知还强调，要持续做好失业保险金、代缴基本医疗保险（含生育保险）费、价格临时补贴等保生活待遇发放和大龄失业人员保障工作。各地要优化经办流程，各级相关部门要推动政策尽快落地见效。

（新华社北京4月22日电）

IMF警告全球金融稳定风险显著增加

新华社记者 熊茂伶 谢铎



4月22日，国际货币基金组织（IMF）在美国华盛顿举行《世界经济展望报告》新闻发布会。

国际货币基金组织（IMF）22日发布最新一期《世界经济展望报告》，将2025年全球经济增长预期下调至2.8%，较今年1月预测值低0.5个百分点。

新华社记者 谢铎 摄

国际货币基金组织（IMF）22日发布《全球金融稳定报告》说，由于金融不确定性加剧，以及贸易和地缘政治不确定性加剧，IMF评估认为全球金融稳定风险显著增加。

IMF货币与资本市场部主任托比亚斯·阿德里安当天在IMF和世界银行春季会议的一场媒体发布会上表示，全球金融稳定风险增加主要有两个因素：一是政策不确定性增加；二是对未来经济活动的预测下调。当前形势呈现出基准水平下移与下行风险扩大的双重特征。

报告认为，金融体系存在三个脆弱性因素。第一，资本市场集中度持续攀升。例如，美国股市占全球股市的比重从20年前的30%升至近55%。尽管近期美股遭遇抛售，但部分资产估值仍处于高位。在经济前景高度不确定的背景下，资产价格可能进一步调整，需保持高度警惕。

第二，自2008年以来，非银行

金融机构积极引导储蓄资金投资，其与银行体系的关联也持续加深。若市场进一步抛售，可能导致部分金融机构承压，随之而来的去杠杆化进程或将加剧市场动荡。

第三，主权债务水平继续上升，核心政府债券市场可能出现较高波动性，尤其是在高债务水平国家。

IMF当天发布最新一期《世界经济展望报告》，将2025年全球经济增长预期下调至2.8%，较今年1月预测值低0.5个百分点。

IMF首席经济学家皮埃尔－奥利维耶·古兰沙当天在一场媒体发布会上说，全球经济面临的

（新华社华盛顿4月22日电）

美元资产从“避风港”变成“风险源”

新华社记者 曹筱凡

美国国债一直是资本市场的重要投资标的，被称为“避险资产”“全球资产定价之锚”“收益避风港”，近期却连续遭遇市场抛售：先是美国联邦政府推出“对等关税”，引发投资者抛售美债，让美债收益率一度快速攀升至历史高位；再是联邦政府与美国联邦储备委员会关系紧张，让稍有回落的美债收益率再度飙升。

与以往大多数情况不同，此次美债抛售潮伴随着美股暴跌、美元走低，形成罕见的“股汇债三杀”，凸显美国经济衰退预期改变资本市场传统避险逻辑，更凸显美国政府混乱、反智的政策颠覆美元霸权“游戏规则”。

美债遭抛售

美国国债过去一直被市场视为安全资产，当股市下跌，资金会涌向美债寻求“避险”。一般情况下，美债与美股走势会呈现“跷跷板”效应，但这种互动关系近期被颠覆。

此前，纽约股市三大股指受美国关税政策影响连续暴跌，美债也同步遭抛售，收益率持续走高。9日，10年期美债收益率最高涨至4.5%，30年期美债收益率三天内飙升近60个基点，一度突破5%。尽管此后收益率略有回落，但随着美国总统特朗普不断施压美联储降息，至21日收盘，10年期美债收益率再度超过4.4%，30年期美债收益率重回4.9%之上。

市场普遍认为，曾被视为全球最安全资产之一的美债“避风港”地位正在动摇。

花旗银行分析师本·威尔特希尔表示：“市场格局发生转变，美国国债不再是应对风险的全球固定收益避风港。”英国《金融时报》报道，美国政府此前把降低美债收益率作为其重要政策目标，现在收益率不降反升显示投资者对美国这个全球最大主权债券市场失去信心。

分析显示，所谓“对等关税”让投资者担忧美国经济陷入滞胀或衰退，因此抛售美元资产。在操作层面，对冲基金高杠杆“基差交易”崩

盘、投资机构流动性需求上升以及多国央行战略减持是本轮美债遭抛售背后的三大因素。

香港致富证券有限公司首席经济学家肇越告诉新华社记者，美国政府加征关税令诸多投资机构调整经济增长和金融市场预期，出于避险考虑大幅减少投资仓位，从而导致美国股票市场、债券市场和美元出现同步下跌。

美债收益率攀升“很要命”

发行美债相当于美国政府向市场打“借条”——从资本市场筹集资金用于公共支出，政府支付利息。美国政府通过拍卖把这些“借条”交给大型金融机构，后者把美债放到二级市场交易。美债价格取决于市场供求，并与收益率实时、反向联动，美债价格越低，收益率越高。

美债价格下跌，意味着投资者可以在市场上低价买债券，不需要从美国政府那里平价购买新债。新债卖不出去，没法“借新还旧”，美国政府就只能提高利率以吸引买家，这意味着借钱的成本更高。

由于美债利率是市场利率的定价基础，美债利率上升将对美国经济产生广泛溢出效应。

上善资本集团首席经济学家夏春对新华社记者表示，美债收益率上升意味着国债利息开支上升，其次是企业债市场融资成本上升，这将冲击金融市场，最终带来更大经济衰退压力。富国银行投资研究所固定收益策略主管布赖恩·雷林表示，随着美债收益率走高，抵押贷款、汽车贷款和其他贷款的利率也会上升，冲击民众生活。18日，美国30年期抵押贷款利率攀升至6.83%，创8周新高。

因此美债收益率创纪录上涨牵动美国政府神经。美国政府日前宣布调整“对等关税”政策，对很多国家暂缓征收，尽管没有承认此举是迫于美债市场压力，但市场人士普遍认为，低融资成本似乎是美国政府整体议程的关键支柱，市场趋势的逆转、美债收益率的飙升或将引起整个金融体系

连锁反应，进而波及实体经济，引起严重担忧。

“对等关税”破坏美债融资链

本次美债抛售潮看似偶发，实则反映了美债问题积重难返，加上美国新一届政府关税措施的推波助澜，在多重因素作用下，美债融资困境加剧。

近年来，美国财政扩张带来美债供给迅速上升，而需求端却未能同步扩张。夏春表示，由于当前美债规模太大，许多国家主权基金的美债持有额已经超过其外债投资上限。

肇越表示，今年即将到期的美国国债规模达到历史峰值，预计全年超过9万亿美元。从上周美债发行情况看，投资者不愿购买新发行的美债，导致一级交易商被迫大量买入。

一般来说，对美保持贸易顺差的经济体是美债主要债权方，他们用顺差收入购买美债，让美元得以回流美国，为美国财政赤字融资。而美国企业企图通过关税手段削减贸易赤字，直接破坏了这一机制——若对美贸易顺差缩水，相关经济体购买美债的意愿和能力将同步下降。

分析人士认为，关税政策正推动美元流出美国。夏春表示，通常来说，国债收益率上升会带动美元汇率上涨，但现在美元汇率不升反降，是资金流出美国的有力证据。

美债融资能力下降、收益率攀升带来的债务利息支出膨胀，令本就摇摇欲坠的财政赤字进一步恶化。数据显示，美国联邦政府债务总额已超过36万亿美元。仅今年6月就有6.5万亿美元的国债到期。据美国财政部最新数据，2025年上半年，美国联邦政府财政赤字已超过1.3万亿美元，为半年度历史第二高。

“美国风险”会否掀起全球“去美元化”浪潮

美债曾被视为安全资产，缘于美国政府为美债提供背书。近年来，随意冻结别国资产、动辄挥舞经济制裁“大棒”等行径让美国政府的信誉不断

（新华社北京4月22日电）