

# 17年来,楼市首次“银十”超“金九”

## 10月份商品房成交同比、环比实现“双增长”,市场回暖趋势明显

### 商品房销售面积 同比连续下降出现拐点

今年10月,全国房地产市场迎来重要转折点。从同比数据能分析市场趋势。住房城乡建设部“全国房地产市场监测系统”网签数据显示,10月份全国新建商品房网签成交量同比增长0.9%,比9月份同比扩大12.5个百分点,自去年6月份以来连续下降后首次实现增长;全国二手房网签成交量同比增长8.9%,连续7个月同比增长;新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%,自今年2月份连续8个月下降后首次实现增长。

商品房销售面积环比“银十”超“金九”。房地产市场历来有“金九银十”的说法,形容这个下半年的销售旺季。从环比数据能看出市场变化。统计数据显示,10月份全国新建商品房网签成交量环比增长6.7%;二手房网签成交量环比增长4.5%;新建商品房和二手房成交总量环比增长5.8%。住房城乡建设部相关司局负责人表示,9月份是三季度末月,房企会拼业绩冲销量。10月份是四季度首月,一般会受9月份冲量的透支影响,今年“银十”超过“金九”十分罕见,是2007年起首次“银十”超过“金九”。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任、国际与公共事务学院教授陈杰表示,本轮楼

记者11月1日从住房城乡建设部获悉,10月份商品房成交同比、环比实现“双增长”,打破了17年来“金九银十”的惯例,首次出现“银十”超过“金九”的现象。住房城乡建设部等部门推出的一系列楼市新政“组合拳”,从降低首付比例、房贷利率,到取消限购等举措,政策工具箱已全面打开。业内专家表示,当前购房政策已属历史最宽松,市场回暖趋势明显,预计四季度楼市将继续保持稳定增长态势,同时也为2025年初止跌企稳打下基础。

市增量政策“组合拳”产生的效应之快之强,超过之前多轮楼市纾困政策。一系列政策“组合拳”,也使不少城市的楼市回暖迹象明显,市场信心向上趋势呈现,市场预期发生向好变化。

### 成交量增长从一线城市向更多城市扩大

今年10月,全国房地产市场活跃度不断增加,成交量增长从一线城市向更多城市蔓延。从区域数据能看到变化的范围。住房城乡建设部“全国房地产市场监测系统”网签数据显示,今年10月,很多城市商品房网签成交量出现了不同程度的增长。其中,一线城市增长更为明显,新建商品房网签成交量同比增长14.1%,二手房网签成交量同比增长47.3%。广州、深圳、南京、宁波、大连、东莞等城市新房成交量同比增幅超过30%,北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过50%。

分地区看,11个省份新建商品房网签成交量同比增长,较上月增加6个省份。其中,湖南、天津、广东、江西、江苏同比增幅超过10%;20个省份二手房网签成

交易同比增长,较上月增加2个,其中,北京、上海、河北、辽宁、浙江、湖南、重庆、贵州、甘肃、陕西、宁夏同比增长超过10%。

在广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,住建部披露的是网签数据,而不是认购数据。网签比认购要延迟一周到两周,部分交易将体现在11月份。11月和12月份是年底销售旺季,也是业绩冲刺阶段。因此,市场将维持供销两旺的局面。另一方面,除了国家政策的落实外,近期还有多个省份、城市在出台一揽子政策,政策红利对市场热度也将继续形成支持。由此可以估计,四季度将会比三季度有明显的好转,全年跌幅将明显缓解,从而为2025年彻底止跌企稳打下基础。

陈杰认为,从政策信号来说,中央已明确发出“促进房地产市场止跌回稳”的最强音,有力地市场发出了楼市必须稳、也能稳的信心。

### “量-价”传导效应 会逐步显现

“从政策聚焦目标来看,本轮新政‘组合拳’明确聚焦稳价

格。”在陈杰看来,稳楼市有稳价格稳销售稳投资稳土地出让等多重政策目标。但本轮政策信号十分明确,宁可引起短期地方财力阵痛,也要“严控增量”以收缩供给,大手笔大工程也要“优化存量和提高质量”以提振需求。供需平衡修复在望才能降风险、稳预期、增信心。聚焦稳价格,可谓抓住楼市止跌回稳的牛鼻子。

从第三方研究机构发布的10月份数据来看,10月,核心城市二手房成交量,业主议价空间缩小,百城二手住宅价格环比跌幅收窄;新房市场受政策带动预期修复,叠加房企加快推盘、全力营销,10月多个核心城市新房销售面积环比大幅增长,同时受优质改善项目入市带动,百城新建住宅价格环比结构性上涨。

“目前市场上最为关心的就是两个问题,即市场回暖的可持续性如何,房价会不会上涨。”上海易居房地产研究院副院长严跃进分析道,对于市场回暖的可持续性,要看到目前潜在的购房需求其实很强劲。尤其是最近三年压抑的购房需求较多,目前已经开始释放;同时也要看到,利好政策持续降低了购房成本,购房积极性也开始提高。从

房价本身来说,“量-价”的传导效应会显现,即量的“止跌回稳”会带来价的“止跌回稳”。从各地实际情况看,价格层面总体保持稳定为主,各类降价的现象少了,但短期内价格拉升的可能性不大。四季度成为房价稳定的黄金期。

### 购房政策 已属历史最宽松

随着中央政治局会议明确提出促进房地产市场止跌回稳,房地产市场正迎来历史上最为宽松的购房政策环境。从降低首付比例、房贷利率,到取消限购等举措,政策工具箱已全面打开。

严跃进认为,综合判断目前的政策工具和市场形势,当前购房政策属于历史上最为宽松的一次,尤其是体现在首付比例、房贷利率、限购取消等层面上,各类该放松的政策都已经放松完毕。

“最宽松的购房政策来之不易,各地要珍惜好和宣传好。同时对于购房者来说,要充分认识到此类最宽松的购房时机需要积极把握。”严跃进提到,尤其是从四季度的政策动向来看,要持续把目前的各项政策消化好,即要以消化政策为主。结合目前房价调整到位、好房子供应量增多、各部门齐心协力等,他认为,政策在消化过程中,也将发挥更好的效应,进一步促进房地产市场的向好发展。

综合新华社、人民日报、澎湃新闻等

大众报业集团主办、半岛都市报社承办

## 2024传媒年会在青岛隆重开幕

文/大众新闻·半岛全媒体记者 李晓哲 王好 景毅  
片/大众新闻·半岛全媒体记者 孟达 王滨

11月1日,2024传媒年会在青岛隆重开幕。本届年会以“推进主流媒体系统性变革”为主题,来自业界和学界的200多位嘉宾齐聚一堂,思想碰撞、智慧交融,为推进主流媒体系统性变革建言献策。

本次活动是在中宣部中国新闻出版研究院、中国新闻文化促进会、中国报业协会指导下,由大众报业集团、中共青岛市委宣传部、传媒杂志社主办,半岛都市报社、中共青岛即墨区委宣传部承办。

开幕式上,第十二届全国人大常委、教科文卫委员会主任委员,原新闻出版总署署长柳斌杰,中国报业协会理事长、人民日报社原副社长张建星,中国新闻文化促进会会长、人民日报社原副总编辑张首映,国家广播电视总局宣传司副司长刘晓东出席并致辞。致辞环节由中国新闻出版研究院副院长(正局级)崔海教主持。第十一届、十二届全国政协委员,原新闻出版总署副署长,《传媒》杂志顾问李东东就本



11月1日,2024传媒年会在青岛隆重开幕。

届年会和《传媒》创刊25周年发表寄语。

青岛市委常委、宣传部部长刘升勤出席开幕式并致欢迎辞。刘升勤首先向长期以来关心青岛、支持青岛、宣传青岛的各位领导、嘉宾和媒体朋友们表示了衷心感谢。刘升勤表示,此次年会紧扣党的二十届三中全会提出的“构建适应全媒体生产传播工作机制和评价体系,推进主流媒体系统性变革”重大任务,共话推进主流媒体系统性变革良策,共谋媒体深度融合发展举措,可以说恰逢其时。希望大家在会议期间能够碰撞思想、交流互鉴、凝聚共识,为推进主流媒

体系统性变革探索有效路径。同时,也真诚邀请大家多报道青岛、多宣传青岛,共同携手让正能量澎湃大流量,让好声音成为最强音。

作为活动的主办方,大众报业集团(大众日报社)党委书记、董事长、社长毕司东,大众报业集团(大众日报社)党委常委、副总编辑焦德波等领导出席开幕式。活动承办方负责人,大众报业集团(大众日报社)社委会委员、大众日报社青岛分社社长、半岛都市报社社长曲涛参加会议。

据悉,由传媒杂志社发起的“传媒年会”已经连续成功举办17届,成为传媒行业卓具

影响的年度盛会。本届年会为期两天,设有开幕式、专题报告、主题演讲、圆桌论坛、两场主题论坛和“全国百家媒体青岛行”采访活动。这是一场业界大咖齐聚的盛会,从与会嘉宾看,来自中央主要新闻单位、行业媒体、新闻专业媒体、省级媒体及新媒体平台、副省级及地市级媒体的领导及资深媒体人会聚于此,在两天的紧密相处中,围绕“主流媒体的系统性变革”深度对话,分享彼此的经验与见解,充分彰显主流媒体的担当和作为。

这还是一场高“言”值的思想盛宴,新华网、人民网、澎湃新闻、湖南日报、北京广电、广西广电等媒体嘉宾,探讨了央媒、报业、广电在融合转型的实践与思考;中国日报网、光明网、浙江日报潮新闻、封面新闻、河北日报等媒体嘉宾,则是以自身实践探索主流媒体系统性变革的难点与路径。此外,“媒体融合发展论坛”“传媒教育论坛”两场分论坛,大众报业集团半岛都市报社作为东道主,盛邀国家广电总局、河南日报报业集团、广西日报传媒集团、每日经济新闻、新京报、江苏广电荔枝新闻、南方+

、风口财经等媒体嘉宾,以及清

华大学、中国人民大学、复旦大学、中国传媒大学等学界专家,为推进主流媒体系统性变革贡献智慧。

作为本次活动承办方,《半岛都市报》于1999年8月9日在青岛创刊,开启了大众报业在山东全省创业发展的新篇章。25年来,半岛都市报社坚持改革求新,从当初的一张报纸,发展为“一报两端两网三微一刊”的融媒体内容生态,锻造出山东半岛地区最具影响力的全媒体集群,成为大众报业的支柱板块之一。2024年,站在时代发展新起点上,面对前所未有的机遇与挑战,半岛都市报社主动适应舆论生态、传播形态的深度变革,敏锐洞察传播赛道和传媒技术演进趋势,明确了“五做三提升”战略发展路径,聚焦打造传媒新质生产力,抢数字时代先机,抓创新发展风口,不断开辟发展新赛道,在推进系统性变革的融合之路上从“新”出发,大步向前。

此次成功主办、承办2024传媒年会,正是大众报业集团、半岛都市报社在全力推进系统性变革这项重大工程中的生动实践,更为半岛都市报在未来改革大潮中踔厉奋进、再创辉煌坚定了信心。