

# 2024 年房地产市场定调 专家解读明年三大主线

每年中央经济工作会议是判断当下经济形势和定调第二年宏观经济政策最权威的风向标。关于房地产市场的定调,将成为下一年房地产市场发展的重要指向。

12月11日至12日,中央经济工作会议召开。在关于持续有效防范化解重点领域风险方面,会议强调,要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险,严厉打击非法金融活动,坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险,一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求,促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式。统筹好地方债务风险化解和稳定发展,经济大省要真正挑起大梁,为稳定全国经济作出更大贡献。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪认为,从本次中央经济工作会议来看,明年房地产市场导向信号明显,呈现出三大主线:防范化解风险、加快推进“三大工程”建设、加快构建房地产发展新模式。

关荣雪从五方面进行了具体解读。她认为,首先,自2016年国家定调地产行业“房住不炒”基调以来,这一词汇在各大会议中被频频提及,本次中央经济工作会议虽然未提及“房住不炒”,但并不意味着房地产市场的总基调发生改变,其依旧是国家及地方因城施策的底线。当前房地产市场整体信心仍处于缓慢修复的阶段,住房消费需求释放力偏弱,预计2024年楼市政策将延续宽松基调。

“积极稳妥化解房地产风险仍是

重点工作,民营房企融资改善迎拐点。”关荣雪认为,此次会议关于房地产的表述集中在“持续有效防范化解重点领域风险”的总体目标中,意味着防风险仍将成为2024年重点工作。其次,本次针对风险防范化解强调了“统筹化解”的概念,房地产风险不仅仅是单一领域的问题,也将会牵连金融、地方财政等多链条风险,因此对于房地产等领域的风险防范化解需要采取更加系统化、全面性手段。

第三,近两年房地产领域风险较此前明显增多,交付风险、房企暴雷等导致市场信心产生波动,“保主体”仍然重要,继央行等三部门联合发声一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求后,本次中央经济工作会议也作出了同样表述,再次向市场释放了较为强烈的利好信号,“一视同仁”意味着民营房企的融资支持通道将扩大,有利于改善房地产行业预期。

“三大工程”在今年中央政治局会议、中央金融工作会议等多项重要会议中被多次提及,本次中央经济工作会议亦提出加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”,意味着“三大工程”也将是2024年房地产市场的重要工作方向之一。

加快推进保障性住房建设,优化住房供应结构,将有效解决外来人口、新青年等群体住房难、住房贵等问题;推进“平急两用”公共基础设施建设,将解决居民对居住安全、便利等住房配套设施的需求;城中村改造是改善民生、提升居住品质、改善城市面貌的重要一步。因此,“三大工程”既是市场发展需求催生的产物,



也是加快建立房地产发展新模式的重要突破点。

最后,此次会议还强调要“完善相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式”。相较2022年中央经济工作会议提出的“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”,今年的表述更进一步,表明构建房地产发展新模式的迫切性有所提升。同时,“完善相关基础性制度”似乎也为构建新模式指明了方向,中央政治局会议“先立后破”的总体要求或成为新的构建原则,即先建立明确且合理化的长效机制

制,再逐渐破除已经不适应当前房地产发展现状的“旧”模式。

关荣雪说,当前来看,房地产发展新模式取得了一定的进展,如加强保障性住房建设、城中村改造、推进现房销售试点以及对房企融资层面监管规范等,都是为了促进向新模式转型的探索,但是这个过程也是漫长曲折的,需要各方共同发力。稳定房地产市场发展对拉动经济稳步回升具有重要意义,房地产业仍是经济发展的重要引擎。

(极目新闻)

## 签署购房合同时需要注意这六大要点

买房时,签订购房合同非常重要。合同具有法律效应,一旦发生买房纠纷需要维权,购房合同就是维权的法律依据。很多时候购房者在买房时,由于不懂法律且缺乏买房经验,非常容易吃亏,造成自己维权困难的局面。所以,在签订购房合同的时候,一定要考虑周到,考虑全面。

第一:签订合同前必须认真核实房主的身份,防止假房主骗卖或者一房多卖的情况出现。因此,购置二手房必须确保签约主体是合法房主,有权进行房屋的买卖。

第二:合同上明确标明房屋基本情况和付款时间。对买主来说,合同

中必须注明房屋基本信息,包括地址,门牌号,面积和户型。这些信息须按产权证上注明的为准。尤其是建筑面积,一定要看清,包括在售房屋提供的房屋产权证是否真实;房产面积多大;该房产用途是办公还是居住,或是其他,这些都需注明。

第三:合同必须明确各种费用的交接时间和方式。二手房因为是处于使用中的,所以有各种各样的费用,比如说水电,煤气,还有物业,暖气,有线电视等,这些费用有些是预付费的,有些是年终结算的,这些费用如何交接,什么时候交接都必须有个明确的规定,省得购房后才发现问题而产生一些不必要的纠纷。

题而产生一些不必要的纠纷。

第四:写明违约责任和合理利用补充条款。

房屋买卖手续办理和房屋过户期间因为各种原因双方都存在违约的变数,不少人购房时基本就只注意房款,过户等问题,而忽略了违约的可能性,因此购房合同必须要写清楚各种违约的负责主体,违约的赔偿具体数目等,这样才能有效约束违约行为。所以必须在正规的中介公司签署正式的购房合同,合同中对违约情况有所陈述。另外在履行合同的过程中,可能还有一些问题一时无法确定,这些可以在后来确定时增加附加条款,写清楚具体情况以及双方约定,这样可以避免后期的一些麻烦。

第五:购房者要对即将进行交易的房产进行必要的了解。该房产有没有被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利;该房产是否已设定抵押。根据《中华人民共和国担保法》的规定:抵押期间,抵押人转让已办理登记的抵押物的,应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况;抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的,转让行为无效。在这里,如果

该房产已设定抵押,那么抵押方即为售房者,抵押权人就是售房者将该房产抵押的第三方即某人、某公司或某银行;受让人就是购房者。这个规定的意思也就是售房者已将该房产抵押给第三方,在转让该房产时,并未通知第三方或未告知购房者此房已设定抵押,那么转让行为无效。只有在抵押登记注销或抵押权人同意的情况下,此房产方可进行买卖。

第六:购买二手房,房子的现状须在合同上加以注明。房屋应是现状销售,以看房的情况为准,合同上必须写清该房屋的装修及配套设施有哪些,包括水电、煤气、暖气、有线电视等基本设施。大多数购房者都是在房屋使用中的时候去看的房,在这过程中误以为自己看到的就是房子的现状,包括屋内的家电家具,合同中双方必须约定好是否留存家具家电,必须有所注明。以免引起纠纷。

二手房购房,因为房源相对来说比较单一,所以必须针对房屋本身的特点进行合同撰写,尽量将买卖双方需要保护的权益都写入合同,这样才能比较可靠的保障购房的利益,减少买卖过程中的变数和麻烦。

(华龙网综合)

