

中央经济工作会议：持续用力推动房地产止跌回稳

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

12月11日至12日，中央经济工作会议在北京举行。在这次重要的会议上，多次提及房地产相关内容。

会议指出，要稳住楼市股

盘活存量用地和商办用房

此前专项债用于收购存量闲置土地、3000亿元保障性住房再贷款收购存量商品房政策已经落地，未来相关政策有望继续完善。

会上要求，合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。

其实，存量用地的盘活工作已经取得了相当进展。中指研究院政策研究总监陈文静指出，此前专项债用于收购存量闲置土地、3000亿元保障性住房再贷款收购存量商品房政策已经落地，未来相关政策有望继续完善，如财政部细化落地专项债额度等相关政策，为各地执行提供更多资金支持。值得关注的是，本次会

市，防范化解重点领域风险和外部冲击。进一步明确要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。

此外，会议还对城中村和危旧房改造、刚性和改善性住房需求、新增房地产用地供应、构建

新的金融风险问题。所以严控增量和优化存量，既是消化库存的重要体现，也是防范风险的重要抓手。

此外，旧房改造的节奏也将加快。会议要求，持续用力推动房地产市场止跌回稳，加大实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。

市，防范化解重点领域风险和外部冲击。进一步明确要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。

此外，会议还对城中村和危旧房改造、刚性和改善性住房需求、新增房地产用地供应、构建

新的金融风险问题。所以严控增量和优化存量，既是消化库存的重要体现，也是防范风险的重要抓手。

此外，旧房改造的节奏也将加快。会议要求，持续用力推动房地产市场止跌回稳，加大实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。

方面，2025年财政政策也有望在收购存量闲置土地、收储存量商品房等方面发挥更大的作用；另一方面，货币政策适度宽松，有望进一步引导房贷利率下行，继续降低居民购房成本，促进购房需求释放。

城市，且采用货币化安置方式。陈文静指出，本次继续强调要“加力实施”，可见未来城中村和危旧房改造的规模有望继续增加，整体力度将加大。从细化政策上来看，未来预计各地有望将货币化安置与房票政策结合、收购存量商品房作为安置房与城中村改造相结合，其中加大使用房票安置的补贴奖励，提高居民使用房票积极性，将有助于加速城中村改造节奏，或将在2025年对新房销售方面产生实际性的拉动效果。

房贷成本有望进一步降低

对于新购住房来说，后续购房的房贷成本进一步降低。

中央经济工作会议明确，要有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。

会议还提出，要实施适度宽松的货币政策。发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，适时降准降息，保持流动性充裕，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。

严跃进分析认为，适时降准降息，该表述说明2025年将持有持续性的降息等操作。从房地产领域看，其对于房贷影响较大。对于新购住房来说，后续购房的房贷成本进一步降低，而对于已购房的居民来说，存量房贷成本也将进一步下降。

值得注意的是，本次会议还特别提到：“推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。”这个“新模式”应该如何理解？陈文静指出，构建房地产发

展新模式或包括建立租购并举住房制度、完善“市场+保障”住房供应体系、预售制改革、土地制度改革、房地产税收制度改革等多个方面。今年以来保障性住房筹集力度不减，配售型保障房筹集建设持续推进；多地现房销售试点也在有序推动。2025年，在预售制、金融制度、房地产税收制度等相关基础性制度的改革方面或取得一些积极进展。

陈文静总结表示，12月9日中共中央政治局会议定调2025年要“稳住楼市”，反映了中央更加坚定的稳楼市态度，本次中央经济工作会议基调延续，继续强调“有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线”，进一步明确要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，“持续用力”也就意味着各项支持政策有望继续落地落实。

成都首个轻资产大悦城延期一年未开业 未来品牌运营方向成谜

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

被称为成都第三座、西南第五座的大悦城——金牛大悦城，再次搁浅。

近日，有网友在网络问政平台咨询金牛大悦城的建设情况，称项目长时间无进展。金牛区在回复网友询问时表示，该项目拟签约的主力店铺减少投资，业主方暂停了室内装修施工。金牛大悦城为华侨城投资建设，引入大悦城商业品牌，由大悦城负责商

工地出入口被封

金牛大悦城项目于2022年5月在成都金牛区落地，根据当时的公开资料，该项目总建筑面积24万平方米，其中商业面积10万平方米。项目南至三环路，北临金牛宾馆，地铁6号线西华大道站直达项目负二层，原计划在2023年年末亮相。

然而，金牛大悦城项目落地一年后，就有市民发现，项目的施工进度缓慢。2023年年末，该项目未能顺利开业。今年8月，金牛区网络理政办公室在回复市民询问时表示，华侨城集团为了更好地打造区域

“将持续协商后续事宜”

金牛大悦城项目由华侨城投资建设，由大悦城负责品牌运营。截至12月4日，在大悦城控股官网的“筹建中大悦城”中，仍能看到金牛大悦城的介绍，其中提及该项目包括了街区和购物中心。

按照最初的方案，金牛大悦城原计划与天府大悦城在2023年年末一起开业。2023年12月30日，天府大悦城如期高调开业，但金牛大悦城至今未能建成。

金牛区从开发商处获得的反馈显示，工程延期系签约店铺撤走所致。但一位知情人士告诉记者，大悦城的招商能力很强，哪怕是在区位条件远不如金牛的天府大悦城，也招到了很多头部品牌，

华侨城资金承压？

华侨城在金牛区布局购物中心，或希望能将公司的其他项目联动起来。金牛大悦城与华侨城开发运营的成都欢乐谷只相隔一条西华大道，项目南侧是华侨城·云岸商业楼和山姆会员店，项目西侧是规模庞大的住宅小区华侨城·纯水岸。可以说，金牛大悦城是华侨城多处物业的中心所在。

金牛大悦城地处核心位置，为何华侨城未能将其如期建成？华侨城方面对此未具体回应。

财报数据显示，今年第三季度末，华侨城A(000069.SZ)的账上货

业运营，这也是大悦城控股布局成都的首个大悦城标准产品线轻资产项目。

金牛大悦城项目为什么推进缓慢？是否会延续原定的品牌运营方向？大悦城控股在回复《中国经营报》记者采访时表示，公司已完成金牛大悦城项目的多项前期工作，将持续与业主方共同协商后续事宜。华侨城方面则向记者介绍称，综合市场、消费形势等多重因素，该项目整体运营策略仍处在优化调整中。

商业环境，满足市民日益增长的文化生活需求，将重新优化该项目的商业定位、招商策略和开业时间。

在超过原定开业时间近一年后，该项目依然没有开业，甚至未能建成。今年11月，又有市民在网络问政平台询问金牛大悦城建设进展。金牛区网络理政办公室对此回复称，经工作人员向开发商了解，开发商表示受市场经济影响，拟签约的主力店铺纷纷减少在成都区域的投资计划，无法按原计划配合入驻，为避免室内装修造成二

还运营得不错，所以不太可能有签约品牌退出的问题。同样是因为金牛大悦城的区位优势十分明显，大悦城也不太可能主动退出，大悦城很早就为金牛项目配置了完整的团队。不过，现在项目团队已经撤出金牛项目，有团队成员转到了天府大悦城任职。就团队是否撤出的问题记者向大悦城控股求证，但其未予回应。

在微信平台，记者搜索到了一个名为“成都金牛大悦城”的公众号，账号主体为成都中粮悦街企业管理有限公司，该公司与大悦城商业运营管理(天津)有限公司成都分公司有同一法定代表人李书娟。账号认证时间为2022年

10月，但该账号还没有推文记录。记者近日走访位于成都武侯区的成都大悦城注意到，在晚上7点左右，商场内客流量较大，部分餐饮门店满座后还有顾客排队用餐。大悦城控股向记者介绍称，目前成都在营业中的两座大悦城运营良好，其中成都大悦城今年销售额同比提升10%，天府大悦城全年销售业绩近10亿元。

大悦城自2015年开始实施轻资产运营模式，并于2016年确定正式转型。截至2024年上半年，大悦城商业项目全国布局45个，其中重资产30个，轻资产15个。大悦城控股曾表示，公司将通过轻资产管理输出、中资产运营等



金牛大悦城项目主体已经建成，但未继续进行装修施工。 陈雪波/摄影

次拆除产生的资源浪费，业主方暂时停止了室内装修、总平铺装等相关工作，业主方将于2024年年底至2025年年初完善项目周边硬质铺装和环境提升工作。

记者近日来到金牛大悦城建设现场发现，项目靠近西华大道一侧有两位工人在安装建筑外立面装饰格栅，华丰路口的挡板内有一台小型挖掘机在作业，除此以外没有其他施工迹象。项目的主体建筑已经封顶，购物中心正门位置的白色立柱开始严重掉漆。

合作模式，不断做大管理规模，树立管理输出的行业标杆。四川省连锁商业协会会长冉立春在接受媒体采访时分析表示，对于大悦城来说，该项目属于轻资产管理，只需投入品牌资源即可。大悦城在成都属于商管头部品牌之一，拥有强大的商业资源和运营能力，营销和招商的难度应该不大。

大悦城控股在回应记者采访时称，大悦城在轻资产运营端有强大的品牌优势与运营优势。大悦城坚持专业化运营，针对金牛项目已完成多轮市场调研和项目研判工作，组建专业团队等前期工作，下一步将持续与业主方共同协商后续事宜。

目？项目开发公司成都华侨城实业发展有限公司回复记者称，这个商业综合体项目总体施工进度达到90%，2025年春节前将完成项目周边人行道铺装和环境提升工作。项目整体建成后将有效提升区域商业价值，助力区域经济发展。综合市场、消费形势等多重因素，项目整体运营策略处在优化调整中。

值得注意的是，在华侨城本次回函中，这个项目被称为“华侨城A1.3项目”，未沿袭过去“金牛大悦城”的叫法。

土拍市场回暖 房企信心逐步修复

本报记者 黄永旭 北京报道

时隔四年，万科地产再现广州土拍，并拿下三宗地块，引发市场关注和期待。12月以来，房地产行业出现了止跌回稳的积极信号，其中，土地市场的活力进一步提升，房企拿地信心正在逐步修复。

《中国经营报》记者观察发现，在一揽子房地产调控政策作用下，四季度以来，房地产市场呈现止跌回稳态势。土地市场上，热点城市土拍交易回暖，房企拿地积极性更加明显，近期多地土拍中，民营房企的身影逐渐增多。

国家统计局发布的70个大中城市商品住宅销售价格变动情况数据显示，11月份，70个大中城市中，商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加，

“地主”再现

根据国家统计局发布的数据，在新房价连续下跌三个月之后，11月份，西安新房、二手房均出现跌幅收窄的情况，楼市出现触底反弹的迹象。经历房价波动之后，西安土拍不仅拍出“总价地王”，而且出现四川民营房企跨省溢价拿地，为年末的楼市增添许多期待。

12月12日，西安市北二环一宗优质地块迎来成交，地块面积153.04亩，成交总价25.59亿元，由陕西嘉澜房地产开发有限公司拿下。

记者了解到，该地块最初为城改项目，几经搁置，如今终于再次迎来“金主”。25.59亿元的成交总价，也成为2024年西安土拍市场“总价地王”。

记者注意到，近期土地市场出现回暖，各地单价“地王”、总价“地王”相继出现，尤其是一线城市，表现更为明显。

11月29日，北京一宗组团地块正式拍卖，该组团地块由酒仙桥、十八里店、小红门三个地块组成，总建设用地面积约14.7公顷，规划建设规模约39.4万平方米，起拍价高达153亿元。

事实上，本次出让的14.7公顷土地，由三个不同区域的地块组成，分别是，酒仙桥地块建设用地面积约2.8公顷，规划建设规模约7.8万平方米，为二类居住用地；十八里店地块建设面积约9.35公顷，为二类居住用地、托幼用地、综合性商业金融服务业用地；小红门地块建设用地面积约2.55公顷，规

一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，二、三线城市环比降幅均收窄；各线城市同比降幅今年以来首次均收窄。

“房地产市场有止跌回稳迹象，楼市在不断变暖，房企拿地的积极性在增强，市场预期也在不断改善。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长赵秀池认为，后续土地市场的走势仍然依赖于楼市的走势，在今年中央经济工作会议指出加力促进房地产市场止跌回稳的背景下，各城市仍然会不断优化调整房地产政策，促进住房刚需与改善性住房需求释放，加大消化存量土地与存量住房的力度，平衡供大于求的供求关系。楼市会不断回暖，土地市场也会不断回暖。

划建筑规模约5.8万平方米，为二类居住用地、托幼用地。

最终拍卖结果显示，中海地产以153.32亿元的总价，竞得该组团地块，溢价率0.21%，销售指导价分别为每平方米12.5万元、8万元以及7.9万元。这也刷新了北京市土拍交易纪录，该地块成为北京新的“总价地王”。

12月2日，经过295轮激烈竞价，华润置地与中海地产联合体最终以总价185.12亿元竞得深圳南山区粤海街道T107-0107地块，楼面价70388元/平方米、溢价率46.3%，并刷新了近十年深圳涉宅地块总价纪录，成为新的“总价地王”。

赵秀池表示，近期土拍过程中，溢价地块频频出现，而且不断拍出新“地王”，说明楼市在回暖，房企拿地意愿增强了。同时，也说明该地块被开发商看好，位置好、配套好、未来有潜力的优质的地块，一直受到开发商的青睐。

“从目前的土拍情况来看，热点城市和优质地块的竞争依然激烈，市场需求强劲，房企对这些地块的预期比较高。”中国企业资本联盟副理事长柏文喜向记者表示，目前，土地市场存在分化，拍出“地王”和底价成交都是分化的表现，热点板块的优质地块，必然吸引房企高溢价竞争。而部分区位偏弱、配套欠缺、潜力偏弱的地块，相对而言，只能底价成交，也说明市场仍在调整，寻找平衡。