

慧眼观楼市

2025年房地产市场政策目标明确  
市场信心持续恢复

本报记者 杜雨萌

近日,国家发展和改革委员会党组书记、主任郑栅洁在《学习与研究》杂志发表署名文章时指出,2024年,多项房地产支持政策出台实施,市场信心有所修复,房地产市场呈现止跌回稳的积极势头。2025年,要持续用力推动房地产市场止跌回稳。

中指研究院政策研究总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示,总的来看,2025年房地产市场政策目标明确,预计房地产市场各项政策将持续发力和落地,以进一步提振市场信心。

事实上,得益于去年从供给端到需求端一系列政策的支持,房地产市场止跌回稳迹象明显。

结合国家统计局公布的全国房地产开发景气指数来看,截至2024年12月份,房地产开发景气指数达到92.78,已连续8个月回升。从销售数据来看,去年四季度,全国新建商品房销售面积、新建商品房销售额同比分别增长0.5%、1.0%,扭转了之前连续下滑的态势。从房价表现来看,去年12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23个,比11月份增加6个,上涨城市个数创下自2023年7月份以来新高。

今年以来,中央层面多次强调推进城市更新工作,财政部明确表态“支持城市政府收回收购存量闲置土地,有需求的地方也可以用于新增土地储备”。地方层面围绕优化住房公积金政策,加大购房补贴力度,持续降低购房者置业门槛及置业成本等方面,陆续出台了50余项房地产市场支持政策,从1月份的数据来看,核心城市房地产市场成交量持续改善。

CRIC(克而瑞研究中心)监测数据显示,2025年1月份,全国30个重点城市商品住宅成交面积927万平方米,尽管受元旦、春节假期影响环比数据有所下降,但从同比数据来看,已由负转正并微增1%,且绝对量水平显著超去年2月份春节月。中指研究院的数据也显示,今年以来截至1月27日,全国30城新建商品住宅销售面积同比增长4%,20城二手商品住宅成交套数同比增长19%。

“当前,房地产市场已经出现止跌回稳迹象。”在首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀涛看来,展望2025年,预计各地会继续出台一些有利于房地产市场回暖的财政、金融等政策,促进住房需求进一步释放;并通过城中村改造、危旧房改造,盘活存量商品房和土地等措施,进一步平衡供求关系。

陈文静认为,2025年,推动已出台政策落地落实是短期楼市政策的重点。从中长期来看,后续政策有望继续围绕促需求、优供给两方面展开。其中,在促需求方面,预计一线城市限制性政策有望持续优化,取消郊区或大型限购政策存有一定预期,各地降低房贷利率、降低交易税费等也具备空间。另外,加大购房补贴等鼓励性政策,也有望在更多城市落地。

楼市止跌回稳态势延续  
核心城市“小阳春”行情可期

本报记者 张梦逸

近期,多地陆续披露2025年1月份楼市成交数据,总体延续了止跌回稳态势。据上海易居房地产研究院统计,2025年1月1日至21日,全国20个重点城市新建商品住宅成交面积为558万平方米,同比增长33%。其中,广州、深圳等一线城市房地产市场的表现尤为亮眼,新房、二手房成交量均实现同比增长。

深圳市住房和城乡建设局2月4日公布的数据显示,1月份深圳全市新建商品住宅、二手住宅成交近万套,同比增长六成,市场再现“日光盘”,首居居住用地成交溢价率超七成。

据广州市住房和城乡建设局公布的数据显示,2025年1月份广州市新建商品房网签量为5305套,相较于2024年1月份3581套的网签量同比增长48%。

广州市房地产中介协会数据显示,2025年1月份(统计周期为2024年12月26日至2025年1月25日),广州二手住宅网签10038宗、101.22万平方米。得益于重磅政策持续刺激,市民入市节奏较去年同期大幅加快。

在成交量同比增长的同时,新建住宅价格也呈现出回稳态势。据中指研究院统计,2025年1月份,全国100个城市新建住宅平均价格为16693元/平方米,环比上涨0.23%,同比上涨2.76%。其中,一线城市新建住宅价格环比上涨0.36%,同比上涨6.01%。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,2025年1月份楼市表现延续了2024年四季度以来向好的发展态势,且具备全面性和可持续性。“广州、深圳等重点城市开年楼市表现亮眼,对后续市场预期具有较好的引导作用,全国房地产市场稳中向好的态势将更加凸显。”

为推动房地产市场止跌回稳,多地对相关政策进行了进一步优化。据中指研究院统计,1月份全国各地共出台超50条房地产市场领域相关政策,多地举办交易会,加大购房补贴力度。

例如,贵州省人民政府办公厅1月26日印发的《关于做好2025年一季度全省经济工作实现“开门红”的若干措施》提出,全力推动房地产市场止跌回稳,鼓励各地因地制宜开展发放购房补贴、缴纳契税退税消费券、春节促销活动,促进居民刚性和改善性住房需求。

“在2024年房地产政策调整优化的基础上,2025年各地将继续保持宽松的购房政策和环境,进一步促进住房消费。”严跃进表示,2025年是继续做好“挖掘潜力”和“持续用力”的关键年,也将是优化限购、调整房贷利率等政策效应持续释放的关键年。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶也认为,整体来看,2025年楼市政策环境将保持宽松,各地有望继续从促进需求、优化供给方面优化楼市政策,如加大居民购房补贴力度、加快推进城中村和危旧房改造,一线城市继续优化限购限制性政策等。“若各项政策能够加快落实到位,一季度市场有望延续回稳态势,核心城市‘小阳春’行情可期。”

多地召开“新春第一会”  
勾勒新一年经济高质量发展蓝图

本报记者 田鹏

随着春节假期结束,全国多地蛇年首个工作日召开“新春第一会”,从产业升级的战略规划,到营商环境的优化举措,再到人才战略的深度布局,一场场会议聚焦核心议题,勾勒出各地新一年经济发展的全新蓝图。

据《证券日报》记者梳理,蛇年首个工作日,北京、上海、重庆、江苏、浙江、广东、安徽、山东、河北、辽宁和江西等地召开工作会议,全面部署新一年工作规划,为新一年经济发展开好局、起好步。

中国商业经济学会副会长宋向清在接受《证券日报》记者采访时表示,多地紧锣密鼓召开“新春第一会”,释放出全力拼经济、抓发展的强烈信号,有助于推动2025年经济持续回升向好,实现质的有效提升和量的合理增长,确保“十四五”规划圆满收官。

谋新篇  
紧扣高质量发展主题

一年春作首,万事行为先。2月5日,多地召开“新春第一会”,进一步明确蛇年经济社会发展的方向、目标和任务。

具体来看,各地均将推动当地经济社会发展作为核心目标。其中,科技创新在多地的工作规划中被视为重中之重。

例如,安徽召开的科技创新引领新质生产力发展大会提出,要强化高质量科技供给,在抢占科技制高点上奋勇争先,在有效化解“卡脖子”难题上担当作为,在推动科技成果转化上闯出新路,不断提升科技创新策源能力。

宋向清表示,在经济高质量发展过程中,最大的变量就是创新,最关键的着力点就是新质生产力,以科技创新引领新质生产力发展,能够催生新产业、新业态、新模式。

在提升科技创新能力的过程中,资本要素至关重要。而资本市场作为资源配置的核心平台,自然肩负着为科技创新企业提供融资、优化资源配置、分散风险的重任。为此,多地在“新春第一会”中也特别提及用好资本市场。

例如,北京召开的2025年首都经济社会高质量发展推进大会提出,拓宽企业融资渠道,支持北交所发展壮大;山东召开的全省抓改革创新促高质量发展大会表示,要加力推动科技创新,建立科技创新和产业创新融合机制,用活用好省科创基金,聚焦科技前沿领域,深化科技成果转化机制改革。

中国上市公司协会学术顾问委员会委员、中关村国睿金融与产业发展研究会会长程凤朝对《证券日报》记者表示,借助资本市场多元化的产品体系,不仅能够为科技企业在各个发展阶段提供资金保障,还有助于企业更有效地应对市场和技术的的市场不确定性,促进其持续增长,实现资本的高效配置与科技创新的深度融合。

启新程  
构建现代化产业体系

从各地会议内容来看,构建现代化产业体系也是“共同愿景”。各地纷纷结合自身产业基础和发展优势,提出了具体的工作方向和重点任务。

一方面,多地强调通过技术改造、数字化转型等手段,推动传统产业向高端化、智能化、绿色化方向发展。例如,辽宁召开的全省优化营商环境暨三年行动决胜之年动员大会强调,“坚持传统产业转型升级”;河北召开的优化营商环境企业家座谈会表示,“加强产学研深度融合,加快转型升级步伐,推动产业集群发展”。

另一方面,多地将新兴产业



和未来发展作为重点发展方向,力争在新一轮科技革命和产业变革中抢占先机。例如,广东召开的全省高质量发展大会表示,要锻造先进制造钢铁骨,加快推进新型工业化,一手抓传统产业、优势产业巩固优化,一手抓新兴产业、未来产业培育壮大,聚焦人工智能和机器人两大领域下大决心、集中发力,着力构筑高技术、高成长、大体量的产业新支柱,多措并举把产业根基扎得更深更厚更实。

中国国际经济交流中心经济研究部副部长刘向东对《证券日报》记者表示,传统产业的高质量发展需要新技术赋能,而新兴产业发展往往脱胎于新技术应用,因此统筹传统产业、新兴产业和未来产业发展,既要加快传统产业转型升级,也要培育发展新兴产业,前瞻布局未来产业,推动新旧动能有序转换,通过以科技创新推动产业创新,以制度创新推

动科技创新和产业创新深度融合,通过先立后破的全面深化改革激发全方位创新,加快推动新动能成为支撑经济高质量发展的主动力。

抓落实  
真抓实干确保实效

在“新春第一会”中,各地不仅明确了发展方向,还特别强调将会议部署的工作和任务落到实处,确保各项工作取得实效。

具体来看,多地表示明确责任分工是抓落实的基础。例如,浙江召开“新春第一会”表示,实现全年目标,一季度开局首战至关重要。各地各部门必须对照目标任务,抢时间、抓进度、快推进,确保实现开门红、开门好。

优化营商环境也是抓落实的重要内容。多地提出进一步简化行政审批流程,降低企业成本,提升服务效率,为经济发展营造良好

环境。例如,北京召开的2025年首都经济社会高质量发展推进大会强调,深化营商环境改革,深入推进“高效办成一件事”改革,不断增强企业办事便利度。

此外,各地还纷纷出台一系列政策措施,为经济发展提供有力支持。例如,广东在全省高质量发展大会上表示,要抓新兴产业、未来产业培育壮大。随后,广东省委办公厅、广东省人民政府办公厅发布《广东省建设现代化产业体系2025年行动计划》。

刘向东表示,中央工作会议提出要高质量完成“十四五”规划目标任务,做好2025年经济工作,各地要深入贯彻落实党中央决策部署,结合各自实际,聚焦经济建设这一中心任务,谋划高质量发展这一首要任务的落实落地,很好地适应了当前经济社会发展的现实需要,为“十五五”时期的高质量发展奠定了良好基础。

用时仅9天 《哪吒2》登顶中国影史票房榜

本报记者 李豪悦

截至2月6日19时,上映9天时间,《哪吒之魔童闹海》(以下简称《哪吒2》)票房已突破60亿元,成为中国影片票房榜第一。目前其票房数据仍在快速刷新,根据灯塔专业版预测,《哪吒2》的最终票房有望达到95.37亿元。

值得一提的是,一旦《哪吒2》的总票房超过68亿元,则其将超越美国本土票房冠军《星球大战7:原力觉醒》(票房为9.36亿美元,约合

68亿元人民币),成为全球单一市场票房冠军。

与此同时,根据北京光线传媒股份有限公司官方消息,《哪吒2》还将在多个国家和地区上映,开启全球放映之旅。随着海外上映在即,《哪吒2》能否打通中国电影“出海”之路?

“我所在地区的Regal影院,预售开启后,票一天之内就被抢得七七八八。”一位美国网友向记者表示。

一位马来西亚网友则表示:

“我们看到了中国社交平台对于《哪吒2》的热烈讨论,马来西亚很多观众都在催促影院提前上映。”

“当下是《哪吒2》‘出海’的好时机。”国内某电影投资负责人认为,近两年全球电影市场普遍表现不佳,2024年全球票房同比下降25%,其中,观众观影习惯转移、流媒体与院线竞争抢受众等,均让全球影片产出和票房受到一定的影响。《哪吒2》目前在中国掀起的广泛讨论已经引发海外关注。

据了解,此前海外票房最高的

中国动画电影是《哪吒之魔童降世》,海外票房约6000万美元。而中国电影在海外票房的最高纪录是由李安导演拍摄、于2000年上映的《卧虎藏龙》,全球票房约2.13亿美元,北美票房1.28亿美元。

动画制片人南墙认为,《哪吒2》想要在全球市场突围面临不少挑战,首先,海外市场的资本运作和国内有明显区别,打破本土话语权有一定难度;其次,《哪吒2》作为中国传统故事,在吸引欧美观众时仍具备门槛;最后,想要形成“出

海”热潮,重要的是后续中国电影的持续发力。

“《哪吒2》具备在全球电影市场竞争的实力。”中国动漫集团创作策划中心主任宋磊表示,《哪吒2》一是证明了中国本土动画团队完全可以做出打动人心的故事和作品;二是证明了中国动画技术完全可以达到国际一流水准;三是证明了中国动画市场有足够的消费力去支持优秀作品;四是证明了中华优秀传统文化能成为创作者取之不尽的创新源泉。

上市公司竞逐低空飞行器固态电池 谁将勇夺先机?

本报记者 李雯珊

今年以来,固态电池在eVTOL(电动垂直起降飞行器)领域的应用持续升温,相关上市公司也在该领域积极布局。近日,欣旺达电子股份有限公司(以下简称“欣旺达”)、孚能科技(赣州)股份有限公司(以下简称“孚能科技”)等上市公司披露在eVTOL领域的固态电池产品进展。

中信证券研报认为,2025年有望成为eVTOL商业化运营元年,高性能电池是关键,短期来看是软包和硅负极电池有望应用在eVTOL上,长期趋势是安全性更好、能量密度更高的固态电池。

发力百亿元增量市场

2024年11月份,广州亿航智能技术有限公司(以下简称“亿航智能”)EH216-S全球首次eVTOL固态电池飞行试验的成功,标志着固态电池在低空经济领域的应用得到了重大突破。

国联证券研报预测,目前低

空经济迈入产业化阶段,2026年左右国内主机厂商有望迎来密集取证,随着多机型适航认证加速推进,预计到2026年,eVTOL发展将带动固态电池百亿元增量市场。

孚能科技近日表示,公司eVTOL半固态电池已进入产业化阶段。此外,广州工控集团计划推动孚能科技融入广州市低空经济发展布局,加强与广州小鹏汽车科技有限公司、亿航智能等企业的合作,抢占产业发展先机,公司目前已与上述企业对接相关需求。

早前,宁德时代新能源科技股份有限公司发布凝聚态电池,并已与上海峰飞航空科技有限公司签署战略合作协议,共同致力于eVTOL航空电池开发。

“固态电池具备高能量密度、高耐热性能等关键优势,能够有效提升飞行器的安全性和续航里程,是飞行器技术突破的关键方向之一。目前,飞行器和电池厂商正在积极布局相关产业,多家飞行器公司已与电池厂商签署战略合作协议,共同推动飞行

器固态电池产业的加速落地。”万联证券高端装备行业分析师蔡梓林表示。

多因素推动产业发展

当前,固态电池在飞行器领域的应用受到政策、产业链和市场需求等多方面有利因素的推动。

政策支持方面,近年来,国家政策陆续出台,为低空经济和eVTOL行业的发展提供了良好的外部环境,固态电池作为关键技术之一,有望受益于政策的推动。

eVTOL对电池提出了超越传统动力电池的性能要求。此前工业和信息化部等四部门联合印发《通用航空装备创新应用实施方案(2024—2030年)》提出,推动400Wh/kg级航空锂电池产品投入量产,实现500Wh/kg级航空锂电池产品应用验证。这也为我国eVTOL电池的发展指明了方向和目标。

深圳市高工产业研究院有限公司相关人士认为,这一目标背后,是低空飞行对重量与续航的刚性

要求:eVTOL百公里耗电量高达65度,而汽车仅需12度至18度,相同电池包下续航仅为汽车的四分之一。

“电池技术是eVTOL发展的关键,因为电力驱动是实现零排放、降低运营成本的核心。”亿航智能副总裁张宏向记者表示。

产业布局方面,在电动汽车快速发展的推动下,当前我国已经形成了完整的动力电池产业链体系。随着飞行器公司及电池产业链企业持续加大对固态电池技术的研发投入,未来各产业有望形成协同效应,加速固态电池在飞行器领域的产业化落地。

下游需求方面,在电动汽车和低空经济快速发展的背景下,市场对高性能动力电池的需求日益增长。固态电池是推动飞行器市场发展的重要力量之一,有望与eVTOL行业发展形成互补关系,未来应用前景广阔。

当前,飞行器固态电池的发展主要受到技术和成本问题的限制。与电动汽车和电子设备相比,飞行器对固态电池的要求更为苛