

二手房交易占主导

我国房地产市场呈现逐步企稳的态势

取消或调减限制性措施,实施购房补贴、发放住房消费券,优化供给、精准供地……今年以来,各地持续调整优化房地产政策,我国房地产市场呈现二手房交易占主导、逐步企稳的态势。

在山东青岛,市民刘先生夫妻近期购入一套总价230万元的二手房。“根据青岛今年发布的公积金新政,我们提取了48万元公积金支付首付,资金压力减轻不少,并办理了公积金组合贷款。”刘先生说。

青岛链家兴业房地产经纪有限公司春光山色店经理赵加强说,截至11月16日,门店11月二手房成交量已超过10月整月。随着购房优惠政策不断“上新”,改善性需求持续释放。

随着住房发展进入存量时代,二手房对新房的替代作用增强,新房销售规模下降,二手房交易占据主导逐步成为房地产市场的常态。

记者从住房城乡建设部了解到,今年1至10月份,全国二手房交易网签面积同比增长4.7%,二手房在交易总量中的占比为44.8%。

“从近年走势看,二手房交易占比呈现出逐步提高的态势。在当前的发展阶段,我们应该将新房销售量和二手房交易量合起来看,这样才能全面反映房地产市场交易规模的变化。”住房城乡建设部政策研究中心副主任浦湛说。

清华大学房地产研究中心主任吴璟表示,1至10月份,全国新建商品房与二

手房交易总量同比基本保持稳定,未出现明显收缩。这体现出因城施策、因地制宜所采取的各种止跌回稳的促进措施正在逐步发挥良性、持续的作用。

据了解,目前,为精准支持刚性和改善性住房需求,全国已有超过60个城市出台购房补贴或“以旧换新”类政策;一些城市优化了住房信贷政策;北京、上海、深圳、杭州、青岛等城市调整了住房公积金政策。

国家统计局近日发布的数据显示,房地产市场虽有所波动,但政策成效仍在继续显现。1至10月份,全国新建商品房销售面积和销售额同比降幅分别比去年同期收窄9个和11.3个百分点,全国商品房待售面积今年以来连续8个月减少,房地产去库存稳步推进。

在土地供给方面,各地严控增量,不断优化土地供给,实现精准供地。例如,深圳统筹城市更新与新增住宅用地供应,更大力度出让优质居住用地;西安在五大城市更新片区实施配套先行,提升区域吸引力;杭州提高核心区供地占比,外围高库存区域暂停供地。

从城市表现看,记者从住房城乡建设部了解到,1至10月份,我国新房和二手房网签交易总量同比保持增长的城市有深圳、武汉、厦门、沈阳、南昌、南宁、贵阳、昆明等;二手房交易网签面积同比增长超10%的城市有上海、深圳、重庆、南京、太原、沈阳、厦门、南昌、武汉、长沙、成都、贵阳、昆明、常州、东莞等。



逐步企稳。新华社发 王鹏 作

如何看待二手房交易成为市场主力?浦湛说,当前我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期,城市从大规模增量扩张式发展向内涵式发展转变;相应地,房地产市场也从过去以新房交易为主,逐渐转向以二手房交易为主。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,在存量房时代,关注房子的居住属性尤其重要。以年轻人、新市

民、外来人群为主的刚需及改善性刚需占主导,二手房具有区位较好、配套相对完善、即买即住等优势,逐渐成为交易的主导。

“我们在房屋里居住、在社区里生活,房子的价值应该更多地转向体验感、舒适性、综合性价比、社区服务、物业服务等。”李宇嘉说。

新华社北京11月17日电
新华社记者王优玲、张钟仁

化妆品产业迎高质量发展意见

将如何激发万亿化妆品市场新活力?

畅通新功效化妆品注册渠道、鼓励化妆品新品在中国首发、促进化妆品银发经济发展、支持化妆品原料技术创新、强化网络经营监管……国家药监局11月17日对外发布《关于深化化妆品监管改革促进产业高质量发展的意见》。

这份事关化妆品产业高质量发展的意见,旨在通过全过程深化化妆品监管改革,全方位筑牢化妆品安全底线,全链条支持化妆品产业高质量发展。

作为全球第一大化妆品消费市场,我国目前拥有化妆品企业2万余家,注册的特殊化妆品品种4.6万个,备案的普通化妆品品种229.1万个。据统计,2024年国内化妆品市场交易额达1万亿元以上,其中中国品牌市场份额达55.2%。

此次印发的意见提出未来5到10年化妆品深化监管改革与促进产业高质量发展目标,并提出24项改革意见、48项具体改革举措,从品类创新、监管优化、产业赋能等多维度释放政策信号。

开辟评审“快车道”,激发产业创新“源头活水”——

随着经济社会的快速发展,消费者对化妆品新功效、新产品的期

待与日俱增,企业希望通过研制新功效化妆品,实现差异化运营,从而提升产品吸引力。同时,新功效化妆品研发难度大、投入成本高,企业在研发过程中迫切需要系统、科学、理性的政策引导和技术指导。

如何破局行业发展中的痛点与难点?意见对注册备案优化、原料技术创新等推出多项创新支持措施。

新功效化妆品“即报即审”。根据意见,国家药监局将对新功效化妆品设置专门审评通道,实施即报即审,并建立新功效化妆品注册申报前置咨询机制,在加强对企业服务指导的同时,优化审评审批程序,着力适应社会消费新需求和行业发展新趋势。

业内人士指出,这将改变企业以往申报路径模糊、试错成本高的困境,从而激励企业将资源转向真正的创新性研发,而非低效的模仿竞争。

打造全球新品首发地,提升中国市场吸引力——

化妆品具有时尚性、流行性,一些消费者对尽早能够用到国际化妆品新品有较高期待。而部分国际化妆品公司也希望将自身的新产品早日投向中国市场。

意见提出国际新品首发政策,允许符合相关要求的国际化妆品新品免于提交已上市销售许可证明文件,有效破除“时间门槛”。

这一政策调整为国际新潮产品开辟了“快速通道”,能够以更快的速度登陆中国市场。对化妆品市场而言,将释放巨大消费潜力,有效提振消费,广大消费者能够第一时间体验到全球最新的化妆品产品。

培育银发经济新动能,精准对接老年群体需求——

老年群体对化妆品的需求日益增长且日趋多元化、精准化。

意见将促进化妆品银发经济发展作为重要改革方向,鼓励企业加强“银发族”化妆品的技术研发,支持开展皮肤衰老机理等前沿基础研究,为技术创新提供科学支撑。同时,支持适合老年群体特点和需求的化妆品开发,在确保安全与功效的前提下加速其注册备案与上市进程。

随着银发经济潜力持续释放,专门针对老年群体研发的化妆品将成为产业创新发展的重要赛道。

推行电子标签新举措,优化审评监管新机制——

意见明确推动化妆品监管的数字化升级,核心举措就是加快实施化妆品电子标签。据悉,国家药监局已于近期在部分省(市)部署电子标签试点工作,标签管理的数字化时代即将开启。

化妆品电子标签的应用将丰富标签信息的展示形式,消费者扫码即可“读懂”手中的产品,通过页面缩放、音频、视频等功能,更清晰、生动地展示产品标签信息,有效增加标签的识读性和阅读便利性,满足适老化和不同人群需求。

为进一步减轻企业研发申报负担,意见明确相关举措,持续优化化妆品注册备案资料要求,构建特殊化妆品注册审评协同工作机制,探索推进化妆品企业分级分类监管,将监管资源更多地集中于高风险领域和高风险企业,真正实现监管“无事不扰”。

国家药监局化妆品监管司有关负责人表示,下一步将着力推动相关改革措施尽快落地实施,并计划利用3年时间深入开展化妆品企业生产质量管理体系提升行动,为化妆品产业高质量发展注入强劲动能。

新华社北京11月17日电
新华社记者赵文君、韩佳诺