房地产正式纳入“大宗耐用消费品”

业内专家:定位之变预示楼市正走向成熟

当房地产市场供求发生重大变化,住房正逐渐褪去投资属性之际,7月13日国务院正式批复的《扩大消费“十五五”规划》正式将住房纳入“大宗耐用商品消费”序列且置于首位,引发了广泛关注。这一定位调整对楼市意味着什么?对于普通人又将产生哪些实质影响呢?记者日前采访了多位业内人士,他们普遍认为此举预示着“房住不炒”已进入新阶段,同时这也是中国房地产市场走向成熟的标志之一。

定位变了,从“投资品”到“耐用消费品”

长期以来,住房在公众认知中更多被视作投资品,而此次国务院将其正式纳入“大宗耐用消费品”范畴,是一次重要的定位调整。南京大学城市与不动产研究中心主任、南京大学商学院教授、博士生导师高波指出,这一变化与“房住不炒”的政策逻辑一脉相承,是经过多年调控后市场共识的自然体现。

“‘房住不炒’提出已有十多年时间,经过这些年的调控与市场调整,房地产的投机属性已被大幅削弱。”高波认为,当前将住房明确为大宗耐用消费品,并非弱化其重要性,恰恰相反——有统计显示,住房在居民消费中的占比高达约30%,其地位举足轻重,因此这一界定更多是为了引导社会重新认识住房的本质:它首先是一个用来住的商品,其次才可能附带投资功能。

南京工业大学经济与管理学院教授、南京市房地产学会会长吴翔华在接受记者采访时也表示,过去房地产同时具备“消费属性”和“投资属性”,二者相互依存、难以完全割裂。然而,过去多年“只涨不跌”的市场预期,让投资属性被过度放大,消费属性反而被忽视。如今,随着市场持续调整,房价有涨有跌已成为常态,房地产正逐步回归其作为商品的正常价格逻辑。

吴翔华补充说,将房地产定义为“大宗耐用消费品”,正是基于其价值量大、使用周期长的基本特征。“这一调整并非否定房地产的投资功能,而是强调在当前阶段,其消费属性应当被置于更核心的位置。”

房地产“国补”或将成为常态

记者注意到,市场上有观点认为,住房被归入大宗耐用消费品后,就将与汽车、家电等商品等同,“房子和冰箱、汽车属于一类了”。对此,高波明确表示,不能简单类比。他指出,汽车并非必需品,买不起可以不开、不租;但住房是刚性需求,买不起也一定要租得起,住房既是“大宗耐用消费品”,更是“必需品”,其社会意义和民生属性远非一般商品可比。

在吴翔华看来,过去抑制投机、防止房价过快上涨是政策重点,如今,通过明确消费品属性,政策导向或将进一步转向支持合理住房消费和改善性需求,即“国补”将成为常态。“一方面是消费金融支持,贷款政策、利率优惠等向合理购房需求倾斜,另一方面,类似于家电、汽车领域的补贴和换新机制,未来在住房领域,卖旧买新、改善置换也将获得相应政策扶持。”

事实上,在南京、苏州、扬州等江苏省内以及杭州、成都等城市,“房票”政策、购房贴息、人才购房补贴等已经成为房地产市场的“基本操作”,南京部分区域的楼盘在今年5月份的成交份额中,高达90%的比例为人才房消费,可见补贴政策对于房地产消化存量已经起到积极作用,受到开发商以及买房人的普遍欢迎。

从增量开发转向存量运营,中国房地产正走向成熟

吴翔华还指出,承认房地产是“大宗耐用消费品”,实际上也是在承认一个现实:中国房地产市场正在走向成熟,而成熟的标志,即由增量开发转向存量运营。

“国际上成熟的市场,如欧美发达国家,二手房交易占比普遍达到80%左右,新房仅为补充。中国目前正逐步向这一结构靠拢。”他认为这并非“退步”,而是市场发展的必然阶段。在存量时代,以美国加州为例,高端二手房和需要改造的老旧房产同样充满活力,通过买入、改造、转售等方式,依然可以获得可观的收益。而中国未来在住房更新、存量资产盘活等领域,同样蕴含巨大空间。

高波也认为,将住房纳入大宗耐用消费品更深层的政策意图在于“扩大内需、扩大消费需求”。他分析说,当前宏观经济政策的核心是扩大内需,而住房消费在居民消费中占比极高,自然成为重要抓手。在促进消费方面,其他领域的政策工具也将在住房领域得到应用,比如地方财政补贴,以及“以旧换新”政策等。高波特别强调,这一系列政策的目的,不只是“卖房子”,更重要的是“提高住房消费的质量”,推动住房消费从“有房住”向“住好房”升级。

刚需客回归居住本质,改善者按需升级

将房地产纳入“大宗耐用消费品”,对于普通买房人究竟意味着什么呢?首先,购房门槛将持续降低,置换、贷款、公积金使用更为宽松。上海易居房地产研究院副院长严跃进向记者表示,“因城施策”的灵活度有望继续提升,未来还将放松带押过户、房产与户籍限制等种种门槛,甚至包括历史遗留性问题,如公房交易、双产证住房交易等。

针对当前房地产市场是否已“见底”的不同声音,高波也给出了审慎而积极的判断。他认为,虽然还不能断言已经完全见底,但与前几年相比,市场正逐步走向筑底回升的阶段。

而这一判断,也解释了为何此时将住房定义为大宗耐用消费品:十年前强调“房住不炒”,主要是为了防止房价大幅上涨;如今市场已处于相对低位,政策重心自然转向“稳定市场、促进合理回升”。

扬子晚报/紫牛新闻记者 **马祚波**

我国将抓好四类通道建设

新华社电 “我们的目标是到2030年,国家综合立体交通网主骨架建成率由现在的91%提升到95%。”交通运输部副部长徐成光说。徐成光是在21日国新办举行的新闻发布会上作此表述的。

为实现2030年目标,要抓好四类通道建设:

在沿边沿海沿江大通道建设上,建成沿海高速铁路,推进沿边国道贯通和提质改造,全面贯通沿边G219、G331陆路战略骨干通道和沿海G228骨干通道,加快构建长江综合立体交通走廊,全面建成高标准沿江高速铁路。

在出疆入藏通道建设上,高标准推进川藏铁路雅安至林芝段建设,建设新藏铁路东、西段工程,加快构建“一轴两翼多联”的疆煤外运通道。

在西部陆海新通道建设上,加快贯通主通道,增强北部湾国际门户港的枢纽功能,推动平陆运河在今年9月份正式通航试运行。

在跨江跨海跨湾通道建设上,重点实施沪甬跨海通道、狮子洋通道等一批重大工程,强化跨长江、跨珠江以及跨杭州湾等通道联系。

加强民宿、网约房、棋牌室等管理

我省修订公共场所治安管理条例

本报讯(记者 **倪方方**)近日,《江苏省公共场所治安管理条例(修订草案)》向社会公开征求意见。此次修订立足新业态监管现实难点,细化经营主体治安责任,规范和改进执法,以法治方式提升治安管理水平。

网约房、民宿以及提供互动娱乐服务的台球室、桌游室、剧本娱乐经营场所等住宿和娱乐新业态发展较快,但目前监管相对薄弱。修订草案提出,需要采取特定治安管理措施的公共场所包括:按日或者按小时提供住宿等休息服务的旅馆、民宿、网约房等住宿场所;酒吧、棋牌室、按摩服务场所;提供互动娱乐服务的台球室、桌游室、剧本娱乐经营场所等场所;提供自选影片服务的观影场所;省人民政府确定的其他需要采取特定治安管理措施的公共场所。

修订草案还规定公共场所应当建立治安管理制度、设置治安防范设备、遵守日常经营规范等。比如,明确公共场所经营者应当对进入场所的人员履行安全注意义务,在显著位置张贴禁止携带的物品目录,按照规定实施安全检查等;要求公共场所经营者采取有效措施防止色情陪侍、未成年人陪侍等行为,不得违规开展营销活动;明确通过电子商务平台提供服务时,公共场所经营者应当向平台提交其身份、地址、联系方式、行政许可等真实信息。

修订草案还规定,公安机关应综合考虑公共场所的经营特点等因素,对公共场所实施分级分类治安管理,采取不同的检查频次和管理措施。

7月21日,2026年“百所高校学子地方行”(苏州站)暨人工智能OPC创业大赛成果展、第十届昆山创业周开幕式举行。昆山精心采集300余家企业的近6000个优质岗位。

袁新宇 摄

视觉江苏网供图

杂交水稻育种科研取得重要进展

新华社电 中国水稻研究所研究员王克剑团队近日在杂交水稻育种领域取得重要进展——成功研发出克隆效率稳定超过99%、结实完全正常的一系法杂交水稻,团队将其命名为“一系1号”。

专家表示,目前大面积应用的三系法和两系法杂交水稻,由于后代遗传分离,无法留种再用,每年必须重新进行人工制种。

2013年,王克剑团队启动“一系杂交稻探索计划”。一系法的核心目标是通过无融合生殖,让杂交作物产生基因保持不变的克隆种子,固定杂种优势,实现“一次杂交,代代可用”。经过数年持续攻关,团队近期取得关键突破:成功挖掘出水稻内源基因并命名为“华胥”。在杂交水稻卵细胞中异位表达华胥基因,能高效诱导孤雌生殖、产生单倍体后代。进一步与克隆配子策略相结合,所创制的多个无融合生殖株系均实现接近100%的克隆效率。

值班编委 仲 曦
封面编辑 时力强
版式设计 张 丹
版面统筹 胡诚诚

国内统一连续出版物号 CN 32-0055 邮发代号27-59 总第14722期 主办单位:新华报业传媒集团 主管单位:新华报业传媒集团 出版单位:《扬子晚报》编辑部
承印:江苏新华日报印务有限公司(地址:南京市玄武区东杨坊131号) 发行主渠道:中国邮政集团有限公司江苏省分公司