

从“支柱”到“基础”：房地产转型的逻辑与耐心

□ 本报评论员 王春华

今年前三季度的中国房地产市场，呈现出“政策密度”与“市场温度”之间的微妙变化。一方面，从中央到地方，政策工具箱以罕见的频率和力度持续打开：《住房公积金管理条例》修订实施、购房贷款贴息破冰、一线城市限购进一步优化、地方补贴政策密集落地；另一方面，市场数据的修复缓慢而分化，新房价格结构性上涨与二手房价持续下跌并存，居民加杠杆意愿仍在低位徘徊。

理解这一变化，需要跳出“刺激—反弹”的惯性思维，回到一个更根本的判断上。中国房地产市场正在经历的，不是一次周期性的下行，而是一次发展模式的系统性更替。政策的“变”与“不变”，都应置于这一框架下审视。

《求是》杂志特约评论员文章明确指出，伴随城镇化从快速增长长期转向稳定发展期，城市发展从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，房地产业“仍然是支撑国民经济的基础产业”。文章承认房地产具有“显著的金融资产属性”，强调政策要一次性给足，避免“添油战术”。

这一判断至关重要。它意味着，稳定房地产市场不是权宜之计，而是维护宏观经济安全屏障的必然要求。但“基础产业”的内涵已经改变：传统“高负债、

从“支柱”到“基础”，一字之变，折射的是发展理念的深刻变革，彰显的是行稳致远的战略定力。以耐心浇灌、以逻辑护航，房地产必将在服务民生、支撑经济的良性循环中，书写更加稳健、更可持续的时代答卷。

高杠杆、高周转”模式被明确宣告“走到了尽头”，房地产业正由“类制造业”升级为“产品—服务—运营”一体化。

制度奠基的节奏，比短期刺激更值得关注。三季度最值得记录的政策动作，是8月28日多部委集中发布的销售、信贷、融资一揽子新政。项目公司制、主办银行制、现房销售制——“三制”并出，实质上在重构房地产开发、融资、销售的全链条规则。

这些制度安排并不直接创造需求，但它们在做什么更根本的事：将“保交楼”从阶段性专项治理转为制度性保障，将房企信用从主体兜底转向项目封闭，将购房者从“买预期”引向“买现房”。与此同时，《住房公积金管理条例》的修订实施同样具有制度突破意义：灵活就业人员纳入缴存、装修和物业费可提取、全国互认，公积金正在从一个“购房专用账户”转变为覆盖居住全周期的政策性金融工具。这些制度变化的市场效果不会立竿见影，但它们的累积效应将逐步显现。

需求端支持的“财政化”转向，是一个关键信号。9月29日发布的购房贷款贴息政策，是中央财政首次对商业性个人住房贷款进行直补。贴息1个百分点，最长5年，聚焦120平方米以下、150万元以下的首套住房，政策设计体现了明确的“保基本”导向。这一工具的意义，在于它标志着需求端支持从“金融让利”扩展至“财政直补”的新阶段。当利率工具已经用至历史低位而居民加杠杆意愿依然不足时，财政工具的介入意味着政策层面对“降成本”的理解正在深化。

对于未来走势，高盛等机构的预判提供了外部参照，但需谨慎解读。在10月最新展望中，高盛一方面承认“房地产市场尚未见底，全国房价或仍需1~2年触底”；另一方面也指出一线城市已现初步企稳信号。更早的报告中，高盛曾以香港复苏路径为参照，预判上海、深圳可能引领修复。这些判断的共同指向是：中国房地产的复苏将呈现结构性分化特征。从某种意义上看，这与政策“因城施

策”“控增量、去库存、优供给”的思路相吻合。

值得纳入考量的是，市场本身并未给出“单向分化”的信号。8月份，一线城市新房价格环比由持平转为上涨0.1%，三线城市环比降幅收窄0.1个百分点，一二三线城市同比降幅“全线收窄”，价格的边际改善并非仅局限于一线。同比指标的改善与环比指标的反复并存，说明市场正处于“从修复向稳定过渡的关键阶段”。

市场的真实温度，藏在结构而非总量里。9月百城数据显示，新房价格环比上涨0.17%，二手房价环比下跌0.6%。在一定程度上，“好房子”与“普通房子”的价值正在分化，核心地段与远郊区域的空间正在分化，新房制度性保障增强后购房者信心边际正逐步改善。

从“支柱”到“基础”，一字之变，折射的是发展理念的深刻变革，彰显的是行稳致远的战略定力。以耐心浇灌、以逻辑护航，房地产必将在服务民生、支撑经济的良性循环中，书写更加稳健、更可持续的时代答卷。



春华录

画外音

公积金这步棋 踩在了点儿上

□ 子卿

新修订的《住房公积金管理条例》把提取情形从6种加到了9种，新增装修、物业费，还有一个“国务院批准的其他情形”兜底。表面看是多了几项福利，实际上，这是公积金在重新找自己的位置。

发展阶段变了，增量时代渐行渐远，存量时代已经到来，住房消费的重心也从“买房子”转向“养房子”。装修、物业费这些持续支出以前跟公积金没关系，现在纳入进来，等于承认了一个现实：住房消费不只是交易那一刻，而是往后几十年的持续投入。

值得关注的是，“灵活就业人员可自愿缴存”写进了条例。外卖骑手、自由设计师、网约车司机，这些人早就不是少数了。不再只认“单位职工”，这是把公积金从“职业福利”往回拉，拉回到“住房保障”的本源。

从支持“买房”到保障“住好”，公积金这一步，踩在了点儿上。



新修订的《住房公积金管理条例》正式施行，住房公积金提取情形由原有的6种拓展为9种。

新华社发 王鹏作

观澜

数字人民币跨境联通重构跨境金融生态

数字人民币跨境联通的推进策略，正在走一条与环球银行金融电信协会(SWIFT)截然不同的道路。CBETS选择的是一条“模块化、多接口、低门槛”的生态化路径，虽然初期网络效应的积累慢，但能以“增量嵌入”的方式逐步扩大存量。

□ 李晓莉

数字人民币国际运营中心在首批26家金融机构签约仅3个半月后，截至9月末又新增39家境内外金融机构提交申请。作为直接参与者接入“数币达”跨境结算综合服务平台(CBETS)，这个数字不大，但增速值得留意。3个半月申请量达到首批的1.5倍，意味着金融机构的参与意愿正在从“政策驱动”转向“市场驱动”，数字人民币正在从“跨境支付通道的替代者”向“跨境金融生态的构建者”转型。

6月首批26家机构是“签约”，工银亚洲、中银香港等中资金融机构及其海外分支机构则是“提交申请”，意味着市场需求开始自发形成。接入CBETS的机构越多，平台的价值越大，对未接入机构的吸引力越强。在传统的代理行模式下，一家境外银行若要接入一个新的跨境支付网络，需要独立建设技术接口、对接报文标准，边际成本极高。而CBETS的“一点接入”使这一成本大幅压缩，使得中小金融机构首次具备了参与跨境数字结算的经济可行性。

今年以来，CBETS服务合作范围稳步拓展，既支持与境外货币当局支付系统、法定数字货币系统双边对接，也支持境外金融机构直接接入。依托这一平台，数字人民币跨境服务既覆盖贸易，也支撑人员跨境往来。这说明数字人民币跨境战略具有“制度弹性”。

跨境支付基础设施的互联互通，历来有两种路径。一种是“系统对系统”的央行层级合作，典型如多边央行数字货币桥(mBridge)；另一种是“机构对机构”的商业层级连接，如传统代理行模式。CBETS的独特之处在于同时兼容两者，且不要求接入方采用统一的技术标准或货币兑换安排，不增加商业银行

投资、不搞重复基础设施建设、不颠覆现有成熟金融体系。对于众多尚未启动央行数字货币进程的经济体而言，这一设计降低了成本，使得数字人民币的跨境应用可以在不触碰货币主权敏感地带的前提下逐步扩展。

面向跨境贸易领域，CBETS推出新型贸易结算和投融资服务——数币达·励付，聚焦跨境贸易结算和投融资，以数字化方式破解传统跨境贸易金融的堵点。CBETS的智能合约能力使得“报关—支付—核验”全流程自动化成为可能，使得贸易金融风险模式从“事后审核单据”转向“事中自动执行”。

面向人员跨境往来，数字人民币App境外版支持来自210多个国家和地区手机号注册开通钱包，境外来华用户充值之后，即可实现线上线下全场景消费。同时，可视硬钱包、两卡融合硬钱包兼顾境外用户刷卡习惯，适配国内扫码受理环境。跨境支付网络的竞争，最终是用户习惯的竞争。一位来华商务人士用数字人民币钱包完成第一笔支付后，其回国后使用数字人民币进行对华贸易结算的心理门槛将显著降低。

在央行支付系统互联模式下，CBETS已与香港快速支付系统(FPS)及老挝国家支付网络(LAPNet)实现互

互通，并试点支持新加坡数字人民币跨境支付。香港是成熟的国际金融中心，老挝是新兴经济体，两者的支付系统与CBETS对接，意味着数字人民币跨境联通覆盖了从国际金融枢纽到边境贸易的多层次需求。新加坡的试点则指向东盟这一中国最大贸易伙伴区域。国际货币基金组织的研究表明，零售跨境支付的成本降幅空间最大。数字人民币如果能在东南亚零售贸易结算中率先形成规模，其经济收益将远超批发端。

总的来看，数字人民币跨境联通的推进策略，正在走一条与环球银行金融电信协会(SWIFT)截然不同的道路。SWIFT的成功建立在“标准统一、网络封闭、层级分明”的架构之上，后来者必须兼容其标准、接受其治理结构；CBETS选择的是一条“模块化、多接口、低门槛”的生态化路径，虽然初期网络效应的积累慢，但能以“增量嵌入”的方式逐步扩大存量。

当然，目前CBETS的参与者仍以中资金融机构海外分支为主，真正具有系统重要性的西方大型银行尚未入场，数字人民币在跨境批发场景的交易规模与mBridge相比仍有差距。但当跨境支付的竞争从通道转向生态，数字人民币的制度设计优势可能比技术优势更具持久性。

锐评

以功能矩阵提升“六张网”投资精准度

这个矩阵可以有两个核心维度：纵轴是增长拉动效应，衡量该领域投资对GDP、产业升级、技术创新的带动能力；横轴是就业增收效应，衡量该领域投资对就业岗位创造、普通劳动者收入提升的贡献。

□ 张守营

“十五五”开局之年，中央明确部署加强水网、新型电网、算力网、新一代通信网、城市地下管网、物流网“六张网”建设。今年仅“六张网”及相关重点领域投资规模就将超过7万亿元。如此体量的投资，投向哪里、怎么投、如何衡量效果，直接关系到大有效投资的成色，也关系现代化基础设施体系的战略底座是否牢靠。

当前，关于“六张网”的分类，一种“三新三旧”的说法不时出现——水网、城市地下管网、物流网归为传统基建，新型电网、算力网、新一代通信网归为新基建。这套分类可能便于传播，但若直接用作资源配置依据，就可能遮蔽每张网真实的功能差异，带来决策粗放化。

新旧标签遮蔽了什么

将物流网简单划入“旧网”，就值得讨论。我国物流从业人员超过5500万人，占全国从业人员6.5%以上。现代物流网的核心早已不是传统仓储和公路货运，而是智慧物流、多式联运、冷链物流和无人配送。智慧仓储需要算力支撑，无人配送依赖通信网络，冷链物流离不开稳定供电。这样一个与现代产业体系深度耦合的领域，若简单贴上“旧”的标签，既不符合事实，也容易误导资源配置。

新型电网被这种分类划入“新基建”，但“十五五”时期超过5万亿元的投资中，大量内容是城乡配电网改造、农网巩固提升和老旧线路更新，本质上是传统基础设施的更新升级。只看“新”的标签，可能忽视其中“补旧账”的紧迫性；只看“旧”的表象，又可能低估智能化改造的增量价值。每一张网都同时承载着“升级存量”和“布局增量”的双重任务，用二分标签来框定，难以反映真实的功能图景。

分类本身不是问题，问题在于分类一旦变成标签，就可能扭曲预期、误导决策。

看得更细，才能看得更准。同一张网内部，不同项目的功能属性天差地别。水网中的防洪排涝是纯公益项目，但城乡供水、污水处理有明确的市场化空间；算力网中的超算中心可以市场化运作，但偏远地区的数据节点仍需财政补贴。贴标签式的粗放分类，无法指导这种精细层面的施策。已有研究提出，水网“增长、增收双优”，通信网和算力网增长效应突出，电网和管网吸纳就业作用强。这种按功能而非按“新旧”标签来评估的思路，才是更科学的决策基础。

构建功能矩阵

与其在“新”与“旧”之间作非此即彼的选择，不如从功能维度出发，构建一个“功能矩阵”。

这个矩阵可以有两个核心维度：纵轴是增长拉动效应，衡量该领域投资对GDP、产业升级、技术创新的带动能力；横轴是就业增收效应，衡量该领域投资对就业岗位创造、普通劳动者收入提升的贡献。在此基础上，将安全韧性和绿色低碳作为底线约束——任何一张网的投资，如果不能在这两方面达标，就不

具备优先配置资源的资格。

把“六张网”分别放入这个坐标系，每一张网都会呈现出独特的功能画像。水网落在“增长+增收双优”象限，2025年我国完成水利建设投资1.28万亿元，吸纳就业315万人，既有力拉动了投资增长，又创造了大量就业岗位。算力网落在“强增长”象限，算力规模每提升1%，可带动GDP上行0.426‰，增长乘数效应显著，但对普通就业的直接带动相对有限。新型电网和城市地下管网落在“强就业”象限，可直接创造大量就业岗位。物流网则呈现“就业基数大、增长带动中等、数字化增量突出”的复合特征，不宜简单归入任何一个象限。

从矩阵到分类施策

功能矩阵的价值，最终要落到分类施策上。

对于“增长+增收双优”的水网，应优先配置资源，同时发挥其稳增长和促就业的双重功能。对于增长效应突出的算力网和新一代通信网，要重点解决技术攻关、产业化落地和算力资源利用效率问题，避免重复建设和“重建设轻运营”。对于就业拉动强的新型电网和城市地下管网，需关注如何把就业机会转化为可持续的收入增长，把短期用工转化为技能积累和职业发展。物流网则应聚焦智能化升级和冷链短板补齐，在保持就业基本盘的同时，提升增长带动能力。

同一张网内部，还要按照项目属性进一步细分。纯公益型以财政投入为主，如防洪排涝设施；准公益型探索“政府引导+社会资本”组合，如综合管廊、轨道交通，适用地方政府专项债和特许经营等方式；经营型以企业投资为主体，如高端物流设施、市场化算力服务。这种“先按功能矩阵定位、再按项目属性分类”的分层施策，远比“三新三旧”的一刀切更精准、更有效。

机制保障不可缺位

功能矩阵要真正发挥作用，还需配套机制支撑。一是建立“六张网”投资的统计监测体系，将增长拉动、就业带动、安全韧性等指标纳入项目评估框架，而不是只看投资规模。二是推进部门协同和动态评估，将“六张网”分属不同主管部门，功能画像也会随着技术进步和区域发展阶段变化而调整，需要建立跨部门定期评估和动态调整机制。三是鼓励地方试点先行，选择条件成熟地区开展功能矩阵导向的投资决策试点，积累经验后再逐步推广。

“三新三旧”的说法可能便于传播。但政策的复杂性恰恰在于，真实世界从来不是非黑即白的。物流网兼有新旧的基因，新型电网承载着存量的包袱，每一张网都是“升级存量”与“布局增量”的混合物。

真正的政策功力，在于穿透标签看到本质——知道每一张网真正强在哪里、弱在哪里，知道同样的钱投到不同领域会产生怎样的不同效果。矩阵越精细，施策才越精准。以功能矩阵重新审视“六张网”，不仅是一次分析框架的升级，更是投资决策从粗放走向精准的必然选择。