

如何持续用力推动房地产市场止跌回稳？

■ 王优玲 樊熹 邓华宁

“止跌回稳”“好房子”“房地产发展新模式”……全国两会期间，房地产问题成为会场内外不少代表委员和有关人士讨论的焦点。

2025 年房地产市场走向备受关注。今年的政府工作报告对房地产市场健康发展作出系列部署安排，释放了积极的政策信号。

房地产市场正处于新旧模式转型的关键期。面对当下房地产市场“痛点”“堵点”，如何持续用力推动房地产市场止跌回稳，推动房地产业实现高质量发展？

充分释放刚性和改善性住房需求潜力

市场由需求驱动，需求是市场的基础。推动房地产市场止跌回稳，如何充分释放刚性和改善性住房需求潜力？

住房和城乡建设部部长倪虹在十四届全国人大三次会议民生主题记者会上表示，要巩固政策“组合拳”的效果，把降息、增贷、减税等政策效应充分释放出来，惠及更多人民群众。

“房地产政策‘组合拳’，包括提供更为灵活的住房贷款政策、降低存量房贷利率、降低‘卖旧买新’换购住房税费负担、调整优化住房公积金政策等，有利于降低购房门槛和成本，减轻购房者的经济压力，进一步释放购房需求。”全国人大代表、国务院发展研究中心研究员侯克志说。

全国政协委员、中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说，我国房地产市场呈现出较强的区域性特征，市场分化明显，不同地区差异较大。政府工作报告强调“因城施策、调减限制性措施”，这赋予地方更多调控自主权。

去年四季度以来，房地产政策“组合拳”落地显效，各地调整优化房地产市场相关政策，市场信心得到有效提振，房地产市场出现积极变化。

从统计数据看，去年四季度，新建商品房销售面积和销售额实现了正增长。今年以来，

房地产市场保持了止跌回稳的积极势头。

加力实施城中村和危旧房改造，也是促进市场稳定的重要一环。

“当前，一些地方正在稳妥推进货币化安置，这不仅能让城中村的居民拥有更多的自主选择权，实现早入住、早安居，还能有效释放市场需求，有利于消化存量的商品房。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

“今年政策在去年基础上层层递进，更具针对性、系统性与实操性，全力助推房地产市场健康可持续发展。”全国人大代表、江苏省住房和城乡建设厅厅长王学锋表示，房地产政策效能的进一步释放，需要顶层设计与基层落地的无缝衔接。

“我们将动态完善支持政策，认真贯彻落实国家和地方各项存量政策，做好增量政策动态储备，持续大力推进房票安置、住房‘以旧换新’，大力支持刚性和改善性住房需求。”王学锋代表说。

盘活存量改善供给结构

部分地区库存积压严重、结构性供给不足、房企流动性风险尚未完全消除……针对房地产供给侧“痛点”，政府工作报告从盘活存量用地、收购存量商品房等方面提出一系列举措。

“通过土地和房屋去库存来缓解供求关系，引导市场预期，推动房地产市场止跌回稳。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，短期内要控制供地，缓解供求矛盾，稳定之后再谋求未来发展。

我国新建商品住房供应规模大，存量消化是重要调整方向。政府工作报告提出“盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”。

全国政协委员、香江集团董事长翟美卿说，存量盘活的核心是优化资源配置，通过政策引导和市场机制，将闲置或低效利用的房产转化为有效供给，满足多层次住房需求，同时释放沉淀资金，提升市场流动性。“更大自主



权”意味着地方可以运用更灵活、更大政策空间，更快落地存量房收购项目，缓解存量房地产市场供给过剩与市场活力不足的问题。

倪虹说，今年地方政府专项债安排 4.4 万亿元，其中一个使用方向，就是土地收储和收购存量商品房。收购的商品房，优先用于保障性住房、城中村改造安置房、人才房、青年公寓和职工宿舍等。

“在供给结构方面，当前保障性住房供给相对不足，大城市房价高，新市民、青年人住房负担较重。”全国政协委员、中国海外集团有限公司董事长颜建国说，各地应增加保障性住房供给，加大力度筹集建设配售型保障房，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

一段时间以来，在房地产市场调整过程中，由于资金问题、债务问题，部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。

倪虹表示，要继续打好“保交房”攻坚战，切实维护购房人的合法权益；加大“白名单”贷款投放力度，按照“应进尽进、应贷尽贷”的要求，将符合条件的房地产项目全部纳入“白名单”，提供有力的融资支持，充分保障项目建设交付。

据了解，目前房地产融资协调机制审批贷款超过 6 万亿元，涉及已经交付和正在建设的住房超过 1500 万套。

国家金融监督管理总局局长李云泽表示，今年将重点抓好两方面工作：一是支持稳楼市，持续推动融资协调机制扩围增效，拉长“白名单”，让更多符合条件的项目拿到贷款，坚决做好保交房工作；二是配合促转型，抓紧研究制定配套融资制度，支持房地产发展新模式的构建，促进房地产市场持续健康发展。

国家金融监督管理总局局长李云泽表示，今年将重点抓好两方面工作：一是支持稳楼市，持续推动融资协调机制扩围增效，拉长“白名单”，让更多符合条件的项目拿到贷款，坚决做好保交房工作；二是配合促转型，抓紧研究制定配套融资制度，支持房地产发展新模式的构建，促进房地产市场持续健康发展。

加快构建房地产发展新模式

加快构建房地产发展新模式，是房地产市场平稳健康发展的治本之策。

“稳楼市，根本上是房地产行业加快转型的问题。”全国政协委员、中国财政科学研究院高级研究员刘尚希说，过去高杠杆、高周转的房地产发展模式已经不适应当前形势，要进行调整转型，将市场和政府的作用有机结合，优化和完善住房供应体系。

“我们将会同有关部门，坚持长短结合、标本兼治，坚决稳住楼市。”倪虹表示，要改革完善商品房开发、融资、销售等基础性制度，加快

构建房地产发展新模式。

搭建房地产发展新模式的“四梁八柱”，重要的是推动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。

“基础就是要摸清底数，比如有多少房、有多少人，有多少需求、什么类型的需求、需求在哪里，然后再决定住房和土地供应。商品房和保障房都要以需定供，这样才能促进房地产供需平衡、市场稳定。”李宇嘉说。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波说：“未来房地产市场预计将进入预售与现售并存的时期，适应新的形势，需要大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。这将增加市场透明度，增强购房者信心，进一步稳定市场预期。”

“好房子”首次写入政府工作报告，引发各方热议。报告提出，适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”。

“‘好房子’是构建房地产发展新模式的重要抓手，提升居民居住品质和幸福感是房地产发展的鲜明导向。”全国政协委员、中国铁建董事长戴和根说，今后不仅要把新房子建成“好房子”，还要结合城市更新把老房子改造成“好房子”，不断为居民创造高品质生活空间。

“建设‘好房子’直接关系到人民群众的获得感、幸福感。”倪虹说，当前，住房城乡建设部正在重点从立标准、强科技、抓项目三方面推动“好房子”建设。针对群众多样的居住需求，要精心地、有创意地设计出不同户型、不同面积的“好房子”，让房子的每一平方米都物尽其用、物有所值。

“建设‘好房子’，将是产业转型发展的新赛道。”全国人大代表、中建三局董事长陈卫国说，企业承担着建设“好房子”的重任，要从产品标准、研发、迭代的全周期出发，通过新产品、新材料、新工艺、新一代信息技术和智能建造技术的不断应用，努力打造性能、质量和体验更优的“好房子”。（据新华社）

智能“进化”：机器人产业蓄势待发

宇树机器人 G1 出拳、扭腰，720 度空中回旋，一连串动作丝滑流畅；“天工”机器人奔跑、爬楼，百级台阶“一口气”不停歇；优必选工业机器人进厂“打工”，实训初见成效，获得超 500 台意向订单……

技术上突破性进展，商业化又向前一步，我国机器人产业近年不断“进化”，蓄势待发已来到“井喷前夜”。

3 月 5 日提请十四届全国人大三次会议审议的政府工作报告提出，“培育生物制造、量子科技、具身智能、6G 等未来产业”“大力发展智能网联新能源汽车、人工智能手机和电脑、智能机器人等新一代智能终端以及智能制造装备”。

“2025 年将成为具身智能机器人商业化应用的元年。”全国政协委员、中国科学院自动化研究所研究员赵晓光研究了二十多年机器人，她对近年来机器人在“具身智能”领域的进展感到兴奋。她说：“相信在政策强力支持下，我国在人工智能、具身智能领域的科学研究和技术创新将飞速发展。再过 10—15 年，我们很多人都能拥有人形机器人‘助手’。”

从“工业”到“人形”资本、应用有密度

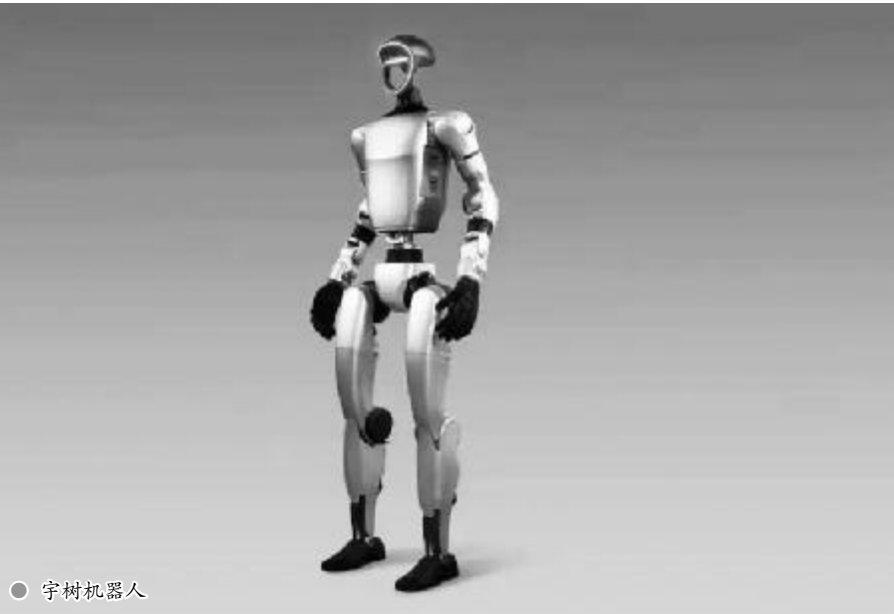
精准定位抵达、高清画像排查、“刚柔并济”展臂，一举清理回收……水下检修清淤机器人定期给海底隧道“做体检”，有效解决供排水隧道内部杂物过多导致的水阻过大、排水系统风险高等问题，确保核电站安全高效运行。

“隧道清淤，如果是人工方式，需要把机组停下来，把水抽干才能完成，同时也要考虑氧气含量是否充足等操作安全性问题，换成机器人，就完全没有这些问题。”全国政协委员、中国核电董事长卢铁忠告诉记者，核电站应用的机器人有多种形态，“不一定是人形机器人，能解决核电站运维工作中的痛点就行”。

相较于人形机器人，工业机器人早已在汽车、光伏等多个行业广泛应用。中国电子信息产业发展研究院未来产业研究中心人工智能研究室主任钟新龙告诉记者，一路走来，我国机器人产业“从小到大”，已成为全球最大机器人生产国和消费国，是全球机器人产业的一支重要力量。

产业规模不断壮大。我国机器人产业链已形成较完整的体系，覆盖上游零部件、中游本体制造、下游集成应用的各环节。国家市场监督管理总局数据显示，截至 2024 年 12 月底，全国共有 45.17 万家智能机器人产业企业，注册资本共计 64445.57 亿元，企业数量较 2020 年底增长 206.73%，较 2023 年底增长 19.39%，呈稳健上扬态势。国家统计局数据显示，2024 年我国工业机器人累计产量达到 55.6 万套，同比增长 14.2%。

技术实力稳步增强。多元信息融合感知、人机自然交互等前沿技术不断取得突破；减



速器、控制器、伺服系统等关键部件日益完善；焊接、喷涂等工业机器人，手术、物流等服务机器人，整机性能和安全生产持续提升。全国政协委员、多模态 AI 系统实验室主任、中国科学院院士乔红在“委员通道”表示，我国机器人技术已经得到飞跃式发展，和国际先进水平距离显著缩短。

全国政协委员、芜湖机器人产业发展集团有限公司董事长兼总经理许礼进介绍，目前，国产机器人可靠性、安全性、易用性、鲁棒性大幅提升，中小负载机器人领域已形成国际竞争力，且成本较国外品牌低 30%—50%。

应用密度持续提升。中国已连续 11 年成为全球最大的工业机器人市场，近三年中国新增工业机器人装机量占全球一半以上，制造业机器人应用密度达到每万名工人 470 台，10 年间增长近 19 倍，排名上升至全球第三。

机器人应用密度是否还会继续提升？赵晓光说，“设备更新”和“人工智能+”行动是相辅相成的。“制造业更新设备，并不是简单地换一个新设备，更重要的是换成更智能、更先进的设备。”她表示，大模型和智能机器人技术进一步广泛应用，能够大幅提高生产效率 and 产品质量，降低资源消耗，“今年政府工作报告明确，要持续推进‘人工智能+’行动，未来我国机器人的应用密度、具身智能设备的应用密度将会不断提高”。

“目前，工业机器人大量应用在汽车制造、家电、3C 电子、光伏、食品、重工等行业的物料搬运、码垛、组装、喷涂、焊接等场景。我相信未来 5—10 年，机器人将逐渐进入家庭服务、大健康、特种作业等复杂型多任务场景，走入千家万户。”许礼进说。

从机械到智能产业驶出“加速度”

3 月 4 日，北京市宣布将于 4 月 13 日北

京亦庄半程马拉松赛同期举行全球首个人形机器人半程马拉松赛，届时，人形机器人将与运动员在起点同时鸣枪起跑。

“天工”机器人对这一比赛“跃跃欲试”。最近，它跑得越来越快、越来越稳了，不仅可以在室外环境连续上 134 级台阶，跑步配速也从 6 公里/小时提升至最高 12 公里/小时。从以前设定程序的“盲跑”，到实现基于视觉感知的智能行走，AI 大模型成为推动“天工”等众多人形机器人能力进化的“关键密码”。

AI 大模型让机器人有一个更聪明的“大脑”。赵晓光解释：“如果没有大模型，机器人只能靠固定的编程来执行指令，对任务的适应能力和服务能力就会差很多。”

全国政协委员、天娱数科 CEO 贺晗介绍，以 VLA（Vision-Language-Action Model，一种多模态机器学习模型）等为代表的具身智能大模型技术开始与人形机器人本体融合、进化，使人形机器人成为具身智能的关键载体。贺晗认为，这一技术跨越是革命性的。“未来世界最大的变量就是 AI，也是人形机器人发展最大的指引，人形机器人企业要时刻跟踪 AI 动向，才能保持领先。”宇树科技 CEO 王兴兴认为，2025 年底之前，AI 机器人会达到“新量级”。

AI 大模型带来的新突破，正推动人形机器人加速发展。从政策面看，北京、广东、四川等多地在 2025 年工作任务中，对人形机器人或具身智能等未来产业作出重点部署。2 月底，北京市科学技术委员会等部门联合发布的《北京具身智能科技创新与产业培育行动计划（2025—2027 年）》提出，到 2027 年，围绕具身大小脑模型、具身智能芯片、全身运动控制等方面突破不少于 100 项关键技术，产出不少于 10 项国际领先的软硬件产品。

从行业投资方面看，多地成立产业投资基金，围绕具身智能产业链上下游开展投资。

全国政协委员、德勤中国董事会主席蒋颖认为，人形机器人行业展现出巨大的发展潜力。高盛报告预测，到 2035 年全球人形机器人出货量将达 140 万台，市场规模约 380 亿美元。全国政协委员、新希望集团董事长刘永好说，新希望投资了多家机器人公司，并探索机器人与传统产业场景的应用结合。

全国政协委员、中国电子学会理事长徐晓兰指出，人形机器人正在成为新一代电子信息技术的集大成者。她表示，在企业、政府、应用方等各方合力作用下，我国人形机器人产业正处于“井喷前夜”，有望成为继计算机、智能手机、新能源汽车之后又一颠覆性产品。

从商用到普及各方仍需“增力度”

多位代表委员表示，人形机器人已进入小规模商业应用阶段，但距离大规模普及尚需时日，仍需围绕产业生态和产业链持续发力。蒋颖认为，当前，人形机器人应用场景仍然集中于比较单一的任务领域，比如生产线上的某个步骤，距离实现通用能力和泛化应用还有很长的路要走。

突破核心技术仍是产业发展的关键。赵晓光表示，具身智能机器人是一个系统科学，涉及人工智能、脑科学等基础理论，以及新材料等交叉学科，如“电子皮肤”“人工肌肉”等。下一步，还需要进一步探索人体动力学、类脑感知等方面的基础理论，以及新材料、新工艺、新结构等交叉学科。

“未来机器人系统将迎来更大舞台。这样的舞台不仅需要考虑机器人系统的批量性，更重要的是要考虑机器人系统的可靠性、稳定性、通用性、智能性、安全性。这不仅是市场的需求，也是广大科技工作者和企业家的共同梦想和挑战。”乔红说。

降低制造成本是实现广泛普及的前提。“我期盼人形机器人能够进入千家万户，可能的话我要买一个，但是价格要适当。”刘永好笑着说。许礼进建议，通过开展机器人产业链的“补链强链延链行动”，不断降低整个链条的生产成本，助力机器人产业高质量发展。

加强政策多维度支持、进一步完善产业生态也很必要。“特别需要有更多的应用场景，让具身智能设备去‘实战’。在实践中，我们才能够发现设备、软件、模型训练的不足，从而积累更多的经验，把能够遇到的问题全部解决掉。这个过程非常重要。”赵晓光提到，北京已经宣布将全面开放亦庄新城场景资源，在两年内释放超万台机器人“岗位”、近 50 亿元机器人采购需求。

乔红也强调，“针对这种应用性强的学科，市场可以提供特别大的滋养。只有应用了，才能够得到反馈，才能得到新的刺激和新的灵感”。

未来已来，人形机器人进入更多场景值得期待。（杨洁 郑莘颖 程竹）

政策与市场“双向驱动”科技企业并购重组“潮涌”

优先支持开展关键核心技术攻关的科技型企业并购重组；公布科技企业并购贷款试点的 18 个城市；健全上市融资、并购重组“绿色通道”机制……在政策与市场“双向驱动”下，近日科技企业并购重组成为多方关注热点。

上海证券交易所最新数据显示，自 2024 年 6 月《关于深化科创板改革服务科技创新和新质生产力发展的八条措施》发布以来，科创板上市公司共推出并购交易近 80 单，数量增长 1 倍以上，且均为产业并购，其中重大现金收购及股类交易的数量超过 2019 年至 2023 年 5 年的总和，已出现多起“发股+定向可转债+现金”组合支付、差异化对价等创新性案例，以及收购境外上市公司、收购未盈利资产、收购拟上市企业等交易。

“并购正成为科技企业突破技术瓶颈、整合产业链资源的关键路径。”上海用友产业投资管理有限公司投资部总经理吴嘉玮近日接受中新社采访时表示，当前并购的战略价值主要体现在三方面，包括通过技术、客户等资源协同，实现“1+1>2”的效益；助力传统行业通过并购智能技术企业补齐短板，重构商业模式并提升估值逻辑；为投资者拓宽退出渠道等。

政策推动之外，市场环境也为并购重组提供了现实需求。上海财经大学滴水湖高级金融学院教授、资本市场研究中心主任陈欣表示，科技企业在中国 A 股上市后往往可以得到较高估值，可以用相对较低的价格从一级市场获取较好的并购标的，来加大自身的增长空间。在此过程中，被并购企业的技术能力、客户资源及市场渠道，也成为科技企业完善生态布局的重要砝码。

东兴证券研究报告显示，加快并购重组业务的创新发展有助于存量资源和存量资金的优化，成为市场供给侧改革的重要组成部分。当前权益市场交易活跃度虽已显著改善，但存量上市公司整体资质的不断改善是中长期价值投资资金持续进场的关键，而鼓励优质上市企业通过并购重组的方式做大做强成为改善存量上市企业资质的重要方式。

监管层也不断从制度层面为企业并购重组“清障提速”。近日，中国证监会表示，下一步，将持续深化并购重组市场化改革，多措并举活跃并购重组市场，落实好突破关键核心技术的科技型企业并购重组“绿色通道”，以优质头部公司为“主力军”推动上市公司之间吸收合并，开展股份对价分期支付研究，鼓励上市公司综合运用股份、现金、定向可转债等工具实施并购重组、注入优质资产，更好地服务高水平科技自立自强和现代化产业体系建设等重大国家战略，助力新质生产力发展。

随着监管机制不断完善、市场参与者日益成熟，并购重组有望从“量”的扩张转向“质”的提升，成为培育新动能、锻造新优势的重要引擎。吴嘉玮提示，在这一过程中，如何平衡效率与风险，引导资本“活水”精准灌溉科技创新，将成为各方持续探索的议题。（高志苗）