

打好政策“组合拳” 做好“市场+保障”必答题

——当前房地产发展形势一线观察

新华社北京6月2日电(记者王优玲 吴雨 胡路 姚均芳 郑钧天 赵瑞希)房地产关系人民群众切身利益和经济社会发展大局。当前,我国房地产市场仍处于调整过程中,发展形势备受关注。

近期,多部门推出提振房地产市场的政策“组合拳”,全国超200个城市快速跟进落实,多个一线城市调整优化限购政策和住房信贷政策……新一轮政策将给市场带来怎样的影响?如何促进金融与房地产良性循环?保障性住房建设进展如何?记者近日在多地走访,采访了地方房地产主管部门、金融机构、房地产企业以及研究机构等。

新政落地进行时:市场反应积极,需求加速释放

5月17日,全国切实做好保交房工作视频会议召开。同日,多部门打出政策“组合拳”,从金融、土地、存量商品住房消化等方面综合施策,取消全国层面房贷利率下限,下调首付比例和公积金贷款利率等。

一揽子政策迅速落地实施。据统计,目前已有超200个城市跟进落实房地产金融政策,下调首套和二套房贷最低首付比例。上海、广州、深圳等一线城市推出优化调整房地产市场的政策措施,多个城市出台政策支持多子女家庭合理住房需求。

记者在采访中发现,新政落地对市场情绪带动明显,市场反应积极,活跃度提高不少。

在上海嘉定区,记者5月28日来到“沪九条”房地产新政实施后首个开盘项目,该项目营销总监肖威星介绍,新政出台后24小时内,项目增加了50多组意向认购客户。受新政影响,客户“小变大”“一套变两套”等改善性需求趋势

明显,开盘当天卖完近85%的房源,收入15.8亿元。

在江苏常州,幼儿园晚托班管护司先生在住房公积金利率下调后在钟楼区购买了首套住房。“买房后我打算把户口迁过来,方便孩子上学。总房价133万元,我作为灵活就业缴存人申请到84万元住房公积金贷款,贷款期限30年,比公积金利率下调前能省利息4.07万元。”司先生说。

据广发证券统计,截至5月29日,5月以来74城的二手房中介门店成交量同比增长31.1%;5月17日打出房地产政策“组合拳”后,二手房中介日均成交环比增长15%,门店日均来访量环比增长15%。

“从首付比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整,有利于降低购房门槛,减轻居民住房消费负担。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

与此同时,中国人民银行设立3000亿元保障性住房再贷款,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品住房,用作配售型或配租型保障性住房。这是支持构建房地产发展新模式的有利举措,有助于通过市场化方式实现加快存量商品房去库存、加快保障性住房供给等多重目标。

“一揽子新政鼓励真正的住房需求,有助于稳定市场预期,进一步活跃房地产市场交易,提振后市信心。”虞晓芬说,政策调整的背后,既要看到行业风险出清、供需再平衡的必要性,也要看到产业发展周期的必然性和支撑行业长期发展的动力。

“人们对住好房子的向往,房地产作为一个行业有发展空间。”湖南省长沙市住房和城乡建设局副局长杜湘晖说,要顺应住房供需关系变化,因时因势对房地产

政策进行调整。从长期来看,仍在不断提高的城镇化率是我国房地产市场发展的重要支撑条件。

房地产融资协调机制:“应进尽进”“应贷尽贷”

河南郑州,记者在高新区在建楼盘“谦祥云栖上院”看到,部分楼体外立面和室外景观已建设完毕,工人正在做最后的施工收尾工作。

“3月初,这个项目上了‘白名单’,建行很快批复了4亿元贷款,3月底1.23亿元贷款到账。这笔贷款让施工顺利推进。”谦祥集团执行总裁娄自然说,当前正是准现房交付的冲刺阶段,信贷资金对于项目顺利交付、现房售卖有重要意义。

娄自然提到的“白名单”,是当下稳定房地产融资,促进项目建成交付,保障购房人权益的重要抓手。今年1月住房城乡建设部、国家金融监督管理总局部署建立城市房地产融资协调机制,分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”推送给商业银行。

目前,全国所有地级及以上城市已建立这一协调机制。截至5月16日,商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

住房城乡建设部副部长董建国表示,要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用,满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”,商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”,满足在建项目合理融资需求。

能否入选“白名单”,重在项目质量。记者调研发现,获得支持的“白名单”项目中,有相当一部分是民营企业开发的项目,也有一些房地产项目,虽然隶属出现债务违约的房企集团,但最终因项目质量好获审核入选。

“协调机制通过定期组织各方会商,协调解决融资难题,有力推动房地产项目和金融机构精准对接。”建设银行有关负责人介绍,为尽快落地“白名单”项目,建行建立了相关的授信审批绿色通道,审批时限大幅压缩。截至5月末,建行已对接项目近4000个,已审批项目超400个,审批金额超900亿元。

记者了解到,相关部门加快推进城市房地产融资协调机制落地见效,要求对符合“白名单”要求的合规项目积极给予资金支持,“应贷尽贷”;对暂不符合“白名单”要求的项目,及时拿出有针对性的解决方案。

“三大工程”进展:有序推进,创品质生活

规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”,是构建房地产发展新模式的重要抓手。

在浙江杭州拱墅区,桃源保障性住房正在建设施工中。与建设工地相隔一条街的一套4人合租公寓里,来自山东枣庄的杭州“新市民”田雪告诉记者,桃源保障性住房的小区规划有文体托幼等配套,适合未来的小家庭,希望自己能顺利申请到。

2024年是配售型保障性住房建设的“开局之年”。规划建设保障性住房是党中央、国务院作出的重大决策部署,是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。

“我国每年有1000多万名高校毕业生,还有大量农业转移人口进城。”中国宏观经济研究院研究员刘琳说,加大保障性住房建设和供给,有助于更好满足工薪收入群体的基本住房需求,稳定住房预期。

据了解,截至目前,全国已有

65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。相关城市在明确保障对象标准、以需定建、轮候库建设、用地保障、资金监管、配售价格等方面也形成一些好的经验做法。

在保障对象方面,保障性住房重点面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等。在配售价格方面,坚持“保本微利”原则。

作为“三大工程”之一的城中村改造也按下“加速键”。北京、厦门、成都等多个城市宣布城中村改造专项借款落地,广州发布全国首个城中村改造条例,深圳等地发布了推进城中村改造的实施意见……目前756个城中村改造项目在各大城市落地,按照住房城乡建设部要求分三类推进实施。

“积极稳步推进城中村改造,有助于有效解决城中村普遍存在的公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题,不断改善城中村居民的居住环境。”济南市住房和城乡建设局二级巡视员张恒志说。

刘琳说,“三大工程”是当前和今后一个时期拉动投资和消费的重要抓手。从投资看,可以形成大量直接投资和带动上下游相关产业投资;从消费看,可直接带动装修材料、家具家电、旅游休闲等消费。

住房城乡建设部部长倪虹表示,要牢牢抓住让人民群众安居这个基点,以让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、管理好,打造宜居、韧性、智慧的城市,努力为人民创造高品质生活空间。

六月起,一批新规开始施行

新华社北京5月31日电(记者齐琪)明确粮食加工不得掺杂使假、以次充好,供电企业应当在消除停电原因后24小时内恢复供电,优化已故存款人小额存款提取手续……六月起,一批新规开始施行,事关你我生活。

粮食安全保障法明确粮食加工不得掺杂使假、以次充好

6月1日起施行的《中华人民共和国粮食安全保障法》提出,国家鼓励和引导粮食加工业发展,协调推进粮食初加工、精深加工、综合利用加工,保障粮食加工产品有效供给和质量安全。粮食加工经营者应当执行国家有关标准,不得掺杂使假、以次充好,对其加工的粮食质量安全负责,接受监督。

供电企业应当在消除停电原因后的24小时内恢复供电

6月1日起施行的新修订的《供电营业规则》进一步优化用电营商环境,提升供电服务水平。

规则提出,因供电设施临时检修需要停止供电时,应当提前二十四小时通知重要用户或公告。引起停电或限电的原因消除后,供电企业应当在二十四小时内恢复供电。不能在二十四小时内恢复供电的,供电企业应当向用户说明原因。

优化已故存款人小额存款提取手续

关于优化已故存款人小额存款

提取有关要求的通知6月1日起实施。

为进一步优化金融服务,便利群众办理存款继承,通知将已故存款人小额存款简化提取的账户限额统一提高至5万元,同时扩大简化提取范围。并对第一顺序继承人查询已故存款人账户交易明细以及提取丧葬费、抚恤金作出了规定。

政府采购推出“合作创新”制度

《政府采购合作创新采购方式管理暂行办法》6月1日起施行。办法明确,合作创新采购是指采购人邀请供应商合作研发,共担研发风险,并按研发合同约定的数量或者金额购买研发成功的创新产品的采购方式。鼓励有研发能力的国有企业、民营企业、外商投资企业,高等院校,科研机构等各类供应商积极参与,发挥财政资金对全社会应用技术研发的辐射效应,促进科技创新。

明确禁止使用有毒有害快递包装

首部关于快递包装的强制性国家标准《快递包装重金属与特定物质限量》6月1日起实施。

标准针对纸类、塑料类、纺织纤维类及复合材料类快递包装产品,明确铅、汞、镉、铬等重金属,以及溶剂残留、双酚A、邻苯二甲酸酯等特定物质限量要求。明确禁止使用有毒有害快递包装,设定快递包装的

安全底线和红线。

提升国际邮轮在我国港口靠港补给便利化水平

6月1日起施行的《国际邮轮在中华人民共和国港口靠港补给的规定》提升国际邮轮在我国港口靠港补给便利化水平,破解供船物资“上船难”问题。

规定明确通关便利化措施,规定境内物资供应国际邮轮的,可以按照一般贸易方式出口或者作为出境运输工具物料出口,并依照国家有关规定办理出口退税。

加强和规范生态保护补偿

《生态保护补偿条例》6月1日起

施行。条例明确生态保护补偿的内涵,明确工作原则、健全工作机制,规范财政纵向补偿,完善地区间横向补偿,鼓励推进市场机制补偿,强化保障和监督。

新举措优化贸易外汇业务管理

国家外汇管理局发布的关于进一步优化贸易外汇业务管理的通知6月1日起实施。通知推出6项政策举措优化外汇业务流程,进一步推进跨境贸易便利化,提升服务实体经济质效。

例如,通知优化“贸易外汇收支企业名录”登记管理。企业办理贸易外汇收支业务,不必前往各地外汇分局办理名录登记,可就近在银行办理相关手续。

2024年全国“安全生产月”活动启动

新华社北京5月31日电(记者王聿昊 周圆)今年6月是第23个全国“安全生产月”。5月31日,国务院安委会办公室、应急管理部在京举行全国“安全生产月”活动启动仪式。

据应急管理部有关负责人介绍,今年的活动主题为“人人讲安全、个个会应急——畅通生命通道”,将在线上线下以多种形式开展安全宣传,营造全社会关注、全民参与的良好氛围。根据国务院安委办、应急

管理部要求,各地区、各有关部门和单位将深入排查整治生产经营场所占用、堵塞、封闭疏散通道和安全出口等突出问题。推动安全宣传“五进”,积极培育安全文化,广泛普及安全知识,提升全民安全素质和应急能力。推动当前安全生产重点工作落实,扎实开展治本攻坚三年行动和燃气、电动自行车专项整治,加强重点行业领域安全风险防控,守护人民群众生命安全。

未成年人权益保护案事例库上线

新华社北京6月1日电(记者罗沙 冯家顺)记者从最高人民法院获悉,最高人民法院联合最高人民检察院、教育部、公安部、民政部、司法部、国务院妇女儿童工作委员会办公室、共青团中央、全国妇联等单位共同建设的未成年人权益保护案事例库6月1日正式上线。

未成年人权益保护案事例库依托现有人民法院案例库,专门收录以上9家单位保护未成年人权益的案事例。通过入库案事例,统一涉未成年人案件裁判规则和尺度,规范和推广维护未成年人权益保护的工

作经验和做法,为未成年人健康成长,促进家庭和谐、社会稳定提供有力保障。

据最高法介绍,社会各界可以从入库案事例中了解人民法院以及相关部门在维护未成年人权益保护工作中的经验做法,各方共同推动完善相关制度和机制,为未成年人营造更加良好的法治和社会环境,共同守护未成年人健康成长。

公众可以通过互联网访问人民法院案例库首页,点击“未成年人权益保护案事例库”入口,即可进入页面。