

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

新华社记者

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举措,多个城市出台政策支持多子女家庭合理住房需求。

记者在采访中看到,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,该项目营销总监肖成星介绍,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,收金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效举措,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。”谦祥集团执行总裁姜自然说,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、现房销售有重要意义。

姜自然提到的“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。记者调查发现,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,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,努力为人民群众创造高品质生活空间。(记者王优玲、吴昊、胡璐、姚均芳、郑钧天、赵瑞希)

国际新闻

白俄罗斯明斯克举办“茶和天下·雅集”活动



6月1日,白俄罗斯孔子学院师生在明斯克“茶和天下·雅集”活动上表演舞龙舞狮。
“茶和天下·雅集”活动6月1日在白俄罗斯明斯克市中心自由广场举行,吸引近3万人次参加活动。
新华社发(任科夫 摄)

辛鲍姆宣布赢得墨西哥总统选举



6月3日凌晨,在墨西哥首都墨西哥城,辛鲍姆宣布胜选。
新华社记者 李梦馨 摄

新华社墨西哥城6月3日电(记者席玥 吴昊)墨西哥执政党国家复兴运动党所在竞选联盟总统候选人克劳迪娅·辛鲍姆3日凌晨在首都墨西哥城宣布赢得总统选举胜利,将成为墨西哥史上首位女总统。
辛鲍姆在新闻发布会上表示,其他两名总统候选人已致电向她表示祝贺。辛鲍姆说,上任后将把墨西哥建设成更“公正、民主、自由和主权”的国家,不辜负历史和人民的期待。她将于10月1日开始执政。
墨西哥总统洛佩斯通过社交媒体对辛鲍姆表示祝贺。
墨西哥国家选举委员会2日晚公布的初步快速计票结果显示,辛鲍姆获得超过58.3%选票,在野党联盟总统候选人索奇特·加尔韦斯获得超过26.6%选票,公民运动党总统候选人豪尔赫·阿尔瓦雷斯·迈内斯获得超过9.9%选票。
墨西哥大选投票当地时间2日8时正式开始,选举选出总统、联邦参议员、联邦众议员、州长等约2万个职位。此次墨西哥大选共设立超过17万个投票站,有超过9800万登记选民。
墨西哥总统由普选直接产生,任期6年,选举过程只进行一轮投票,获得简单多数的候选人将胜出。

首单人民币跨境结算 国产飞机ARJ21抵达印尼



5月31日,在印度尼西亚雅加达苏加诺-哈达国际机场,工作人员在国产喷气式ARJ21飞机前合影。
中国飞机租赁集团向印度尼西亚翎亚航空交付的第三架国产喷气式ARJ21飞机于5月31日傍晚抵达印尼首都雅加达。这是国产飞机的首单人民币跨境结算交易。
新华社发(印尼翎亚航空供图)



时,各地小麦收获工作正在如火如荼展开,金色稻田上来回穿梭的收割机,犹如在大地上跳动的琴键,奏响丰收的乐章。

图①:6月2日,山东省临沂市平邑县下桥镇农民将收获的小麦装车。
新华社发(武纪全 摄)

图②:6月3日,收割机在江苏省连云港市青口盐场大新农场收割小麦(无人机照片)。
新华社发(王春 摄)

图③:6月2日,在河南省商丘市夏邑县会亭镇西街西村,收割机伴着夕阳在田间作业。
新华社发(王高超 摄)

丰收的乐章

中央财政设立“三北”工程补助资金

新华社北京6月3日电(记者中敏)记者3日从财政部了解到,中央财政加强资源统筹,优化支出结构,设立“三北”工程补助资金,支持林草湿荒一体化保护修复、巩固防沙治沙成果、沙化土地封禁保护补偿、“产业生态

化、生态产业化”示范等。
财政部、国家发展改革委日前联合印发《关于财政支持“三北”工程建设的意见》,明确了上述安排。

意见分为五个部分,第一部分为总体要求,第二至五部分为支持政策

和保障措施,推动构建稳定持续、保障到位、渠道多元的资金支持和政策支持体系,全力支持打好“三北”工程攻坚战。

财政部自然资源和生态环境司负责同志介绍,中央财政以防沙治沙为

主攻方向,以打好三大标志性战役为重点,通过统筹存量和增量资金,加大对“三北”工程建设支持力度,新设“三北”工程补助资金,并已在2024年预算中安排120亿元,以后年度结合工作需要统筹安排。

根据意见,除了设立“三北”工程补助资金,支持“三北”工程建设的主要财政政策还包括强化现有财政资金支持力度、健全市场化多元化投入机制、落实税收优惠和政府采购政策。