

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

锐观察

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。

5月28日在上海嘉定区拍摄的“沪九条”房地产新政实施后首个开盘项目的现场。



在深圳市龙华区元芬村拍摄的改造后的青年公寓外立面(左)。近年来,深圳持续推进城中村住房规模化品质化改造提升,打造了元芬村等新型宜居人文社区。



在深圳市龙华区元芬村拍摄的一间待租的青年公寓



图为北京十渡应急保障中心。该中心为平急两用,平时作为社区服务中心,急时作为应急保障中心。

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,开盘当天卖近85%的房源,收入15.8亿元。

在江苏常州,幼儿园晚托班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月住房和城乡建设部、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。

住房和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,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,按照住房和城乡建设部要求

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。

住房和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。

(新华社北京6月2日电)

商务部: 希望通过对话协商 妥善处理中欧经贸摩擦

新华社北京6月2日电 记者2日从商务部获悉,商务部部长王文涛当地时间6月1日在西班牙巴塞罗那主持召开西班牙中资企业圆桌会。王文涛在会上表示,中方希望通过对话协商妥善处理中欧经贸摩擦,如欧方言行不一,继续打压中国企业,中方将采取一切必要措施,坚定维护中国企业的正当利益。

王文涛表示,近期欧盟以所谓中国“产能过剩”论和“不公平竞争”等错误叙事为由,歧视性运用贸易救济、国际采购工具、外国补贴条例等工具,密集对中国电动汽车、铁路机车、光伏、风电、安检、医疗设备等产品发起调查,使中欧经贸摩擦的风险不断上升。中方注意到,法、德及欧盟机构领导人多次表态要避免“贸易战”,支持以规则为基础的多边贸易体制和公平的竞争环境。按照近期中法欧领导人三方会晤达成的重要共识,我们希望通过对话协商妥善处理经贸摩擦,照顾双方合理关切,避免贸易摩擦失控升级。如欧方言行不一,继续打压中国企业,中方将采取一切必要措施,坚定维护中国企业的正当利益。

王文涛说,西班牙对华理性务实友好,中资企业对西班牙经济社会发展作出积极贡献,要充分认识到深化中西经贸合作的重要意义,积极开展投资贸易合作,为中西新时期全面战略伙伴关系持续注入经贸动能。要守住安全底线,合规经营,稳中求进,高度重视和切实防范投资贸易中的风险挑战。

当天,在西开展金融、制造、绿色能源、运输等领域合作的十家中资企业和欧盟中国商会负责人参会。与会代表介绍了各自在西经营发展状况,并对深化中西、中欧经贸合作提出建议和诉求。

图说新闻

我国儿童用药审批提速 年内已有21个药物获批上市

国家药监局 2024年6月1日发布的信息显示

2024年以来 我国有21个儿童药获批上市

其中有三分之一 通过优先审评审批程序加快上市

近年来,国家药监局加大对儿童用药的研发、审评、生产等方面的政策支持

儿童药上市数量明显提升

>> 2019年至今 << 国家药监局共批准271个儿童药

新华社(微信公众号)



花儿大会

6月2日,来自甘肃临夏的“石榴籽组合”演唱花儿《姐妹是牡丹花中王》。当日,2024中国花儿大会在甘肃省临夏回族自治州和政县松鸣岩景区开幕。来自青海、宁夏、新疆等地7个代表队的50名花儿歌手参加花儿展演活动。 新华社发



烹羊大赛

6月2日,在新疆塔城地区裕民县举行的首届巴什拜羊烹饪大赛上,观众在拍摄参赛厨师制作的烤全羊。当日,新疆塔城地区裕民县举行首届巴什拜羊烹饪大赛,32位专业厨师、民间厨艺达人以巴什拜羊为主要食材,进行厨艺比拼,吸引了众多食客慕名而来。 新华社发