

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

■ 王优玲 吴雨 胡璐 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,该项目营销总监肖咸星介绍,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



●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。这是元芬村改造后的青年公寓外立面(左)。

毛思倩 摄

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,不断改善城中村村民的居住环境。”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。

强基固本向未来

——海南自贸港建设全面实施 4 年观察

■ 陈凯姿 吴茂辉

“变化”“潜力”“机遇”,这是前不久来西亚七大乡团的代表在海南考察时,提及频率最高的三个词。侨领林秋雅说,海南自贸港充满开放包容活力,期待更多企业来此开拓商机。

2020 年 6 月 1 日,《海南自由贸易港建设总体方案》发布,标志着海南自贸港建设开始全面实施。4 年来,海南努力优化营商环境,厚植开放发展根基;加快构建现代化产业体系,打造新质生产力重要实践地;以项目化清单化全力推进,打响封关运作准备攻坚战。

营商环境不断优化

手机扫描“一户一码”,商家信用情况一目了然。信用好的,政府部门重点推介;信用差的,执法队伍重点督察。在三亚海鲜市场,曾经备受诟病的“海鲜刺客”踪迹难寻。

让守信者处处便利,失信者时时受限。2022 年,海南省营商环境建设厅揭牌成立,将“诚信海南”作为营商环境基础工程推进,超百

个省级社会信用应用场景接连亮相。信用制度在项目审批、企业监管等政务服务领域亮起“红绿灯”,保障投资者的公平权益。

“营商环境是开放发展重要的‘软环境’。”海南省营商环境建设厅副厅长王雪皓说,海南举全省之力打造一流营商环境,先后颁布实施一批重要的相关法规和政策,在全国率先探索“承诺即入制”“准入即准营”,常态化开展“政企面对面”“我陪群众走流程”等政企政民沟通交流活动。

工程建设审批时间较前两年压缩 50%;截至今年 3 月底,市场主体数量较 2019 年增长 322%……海南省近年来深化体制机制改革,形成了高位推动、上下联动、左右协同的营商环境建设工作格局。

海南自贸港建设要求把制度集成创新摆在突出位置,至今已累计形成制度创新成果 140 项,助推营商环境优化和社会治理水平提升。

栽好梧桐树,引得凤凰来。近年来,海南实际利用外资、新设外资企业数量等指标保持高位增长态势,英特尔、雀巢等一批国际知名企

业落户海南。海南自贸港“朋友圈”不断扩大,向内,粤琼、湘琼先进制造业合作产业园开工建设;向外,海南发起了全球自贸区(港)伙伴关系倡议,当前成员已达 34 家。

新兴产业加快发展

5 月 29 日,文昌。海南商业航天发射场的“心脏”和“血管”——加注供气系统,顺利通过预验收,后续将承担为火箭系统输送能源动力的重任。建设发射中心,发展航天科技,打造航天旅游,文昌已由“椰乡”逐渐蝶变为一座航天新城,未来产业拔地而起。

壹引其纲,万目皆张。在产业发展方面,海南勾勒出以旅游业、现代服务业、高新技术产业、热带特色高效农业为主导的现代化产业体系建设蓝图。

2023 年,海南全省旅游总收入比 2019 年增长 71.4%;海上风电、生物医药、集成电路模组、芯片设计制造、石化新材料等新兴产业、新项目开工或投产。据统计,海南四大主导产业占全省地区生产总值比重超六成。

以新质生产力赋能高质量发展,海南利用气候温度、海洋深度、地理纬度和生态绿色比较优势,提出向种图强、向海图强、向天图强、向绿图强、向数图强。

海南省委深改办(自贸港工委办)副主任石耀东说,海南已拥有 2800 多家种业创新企业,聚集了上千家海洋装备制造、资源开发利用、海洋生物医药等企业,并着力打造“清洁能源岛”和数字经济产业。

2023 年,海南全社会研发投入资金比 2019 年增长 201%,增速连续 4 年保持全国前列。种业、深海、航天等未来产业,正加快从“未来”照进“现实”。

封关准备全面铺开

热浪翻涌之中,工程车辆来回穿梭,施工人员挥汗如雨。海南自贸港机场口岸等封关运作项目建设现场一片忙碌景象。

“我们的目标是做到人员自由流动、无感通关,同时做好货物进出管理。”海口美兰国际机场基建管理中心副经理彭涛介绍说,机场基

础设施建设和硬件设备安装调试工作现已全面完工,并进行了“二线口岸”通关模拟演练和安检查验流程的初步验证。

作为海南自贸港建设的“一号工程”,封关运作准备工作全面铺开。

截至目前,封关任务清单、项目清单、压力测试清单“三张清单”中,海南 31 个封关项目主体工程基本完工,27 项压力测试任务已实质性开展 22 项,加工增值内销免关税政策扩大至全省重点园区,正紧锣密鼓推进进口征税商品目录、禁止限制进出口货物物品清单、海关监管办法等封关配套政策的制定工作。

石耀东说,今年海南组织开展封关运作准备攻坚战,将全面完成封关运作软硬件项目建设,同时结合封关运作需要,持续开展模拟演练,确保压力测试充分开展、应测尽测,做到大样本、全覆盖。

展望封关之后,海南自贸港与世界各地的贸易和投资将更加频繁,更加自由便利,能更有效汇聚全球要素、配置全球资源,成为“中国开放的大门不会关闭,只会越开越大”的生动注脚。

公益广告

生产必须安全
安全促进生产



全国安全生产月
人人讲安全、个个会应急——畅通生命通道



