

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

热点聚焦

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,下调首付款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,收金15.8亿元。

在江苏常州,幼儿园晚托班管护周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%。

“从首付款比例、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,部分楼房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,努力为群众创造高品质生活空间。

全国民族团结“村BA”篮球邀请赛即将开赛

继去年举办全国和美乡村篮球大赛(村BA)后,贵州省黔东南苗族侗族自治州台江县6月9日又将迎来一项国家级赛事——全国民族团结“村BA”篮球邀请赛。

记者从主办方获悉,此次篮球邀请赛将在“村BA”发源地台江县台盘村篮球场举行开幕式,将有来自贵州、江苏、重庆、河北、吉林、广东等19个省(区、市)的20支队伍参赛。6月中下旬,每周五、六、日在台盘村进行小组晋级赛,各小组第一名出线,进入决赛。决赛(闭幕式)将于6月30日在台盘村举行。获奖的队伍和个人将得到具有民族团结进步意义的纪念奖章和贵州名优特产奖品。

据了解,全国民族团结“村BA”篮球邀请赛是由国家民委、国家体育总局主办的第十二届全国少数民族传统体育运动会“同心畅享”系列活动之一。在参赛球员方面,本届赛事依旧保持“草根”底色,以乡村群众为主体,参赛人员的年龄在18—50岁之间,户籍需全部来自同一县(市、区、旗),且户口迁入时间需满3年,在中国篮球协会CBA、NBL联赛注册的现役球员和退役球员不得报名参加。

该赛事鼓励参赛队伍携带拉拉队、文艺表演队,展示各地民俗文化、民族传统体育等。各地区队伍可携带当地农特产品到“村BA”非遗集市进行展示展销,同时可入驻“村BA”直播带货平台。

串换药品、超量开药 国家医保局约谈一心堂

据国家医保局2日消息,一心堂旗下一些定点连锁门店存在较为典型的违法违规使用医保基金行为,国家医保局基金监管司对一心堂药业集团股份有限公司有关负责人进行了约谈。

据介绍,医保部门在基金监管工作中发现,一心堂旗下一些定点连锁门店存在串换药品、超量开药、为暂停医保结算的定点零售门店代为进行医保结算、药品购销存记录不匹配、处方药销售不规范等问题,造成医保基金损失。相关门店已被属地医保部门作出暂停拨付或追回医保基金、处违约金或行行政处罚、解除医保服务协议等处理处罚。

一心堂负责人表示,本次约谈指出的问题对企业是重要的警醒,将按照约谈要求,于6月底前,向国家医保局基金监管司提交整改情况报告。

国家医保局基金监管司有关负责人表示,医保部门将保持全面从严的基调,多措并举加大对定点零售药店监管,包括加大飞行检查力度,增加定点连锁药店的抽查比重,对大数据筛查发现疑点问题比较突出的定点零售药店,将直接指定检查;针对性开发数据筛查模型,通过关联分析、数据挖掘等方式,更高效精准地锁定问题;持续开展智能监控,对定点零售药店医保结算费用进行全面自动审核,及时拦截违法违规行为,拒付不合理的医保基金支出等。

下一步,国家医保局还将结合今年飞行检查、专项整治情况,对检查发现问题比较严重的相关机构开展约谈。

世卫大会修订国际卫生条例 加强大流行病应对能力

世界卫生大会1日通过一揽子《国际卫生条例(2005)》修正案,以确保所有国家建立起全面、健全的公共卫生制度,加强全球对大流行病等突发公共卫生事件的防范、监测和应对能力。

本次修正案引入“大流行病突发事件”的定义,旨在促进更有效的国际合作,以应对有可能成为或已经成为大流行病的事件。世界卫生组织说,“大流行病突发事件”定义建立在现有《国际卫生条例(2005)》机制基础之上,代表更高级别的警报。

修正案还包括建立“协调财政机制”,加强对发展中国家的资金支持力度,促进其核心能力以及大流行病预防、防范和应对能力建设。

此外,世卫组织成员国同意就“大流行协定”的起草继续谈判。会员国决定延长政府间谈判机构的任期,使其在2025年世卫大会或2024年世卫大会特别会议之前,完成“大流行协定”的谈判磋商工作。

世卫大会是世卫组织最高决策机构,通常每年5月在日内瓦举行会议。除例行会议外,世卫组织还可根据执行委员会或多数会员国的要求召开世卫大会特别会议。

世卫组织总干事谭德塞在当天的记者会上说,今天做出的“历史性决定”表明了各会员国希望保护本国和全世界人民,使其免于遭受突发公共卫生事件和未来大流行病风险的共同愿望。

谭德塞说,《国际卫生条例(2005)》修正案将加强各国的疾病监测、信息通报分享以及国际合作,以提高各国监测和应对未来大流行病的能力。

德国南部多地遭遇洪灾 数百人被疏散

受多日持续降雨影响,德国南部多瑙河、内卡河等多条河流水位上涨,导致当地多个城市和村镇日前遭遇洪水侵袭,多地水位达到了百年来的最高水平,数百人被疏散。

据德国媒体报道,德国南部巴伐利亚州和巴登-符腾堡州受灾最严重。目前,巴伐利亚州共有10个市镇宣布进入紧急状态,其中诺伊堡-施罗本豪森镇有670名居民陆续被疏散。此外,巴登-符腾堡州的梅肯博伊伦镇政府呼吁约1300名受灾严重的居民撤离。当地红十字会和服务机构正在为受困居民运送物资,并协助疏散和安置居民。

截至当地时间2日2时,德国气象局向南部14个地区发布了最高级别的恶劣天气警报,并预测未来24小时内南部多地将有更多暴雨。

(本版新闻内容均据新华社)



山东首届 风筝公开赛开赛

6月2日,山东省首届风筝公开赛在山东省枣庄市台儿庄区开赛,共有21支代表队100余人参赛。

图为当日,参赛选手在比赛现场放飞风筝。

成功着陆 嫦娥六号将开始世界首次月背“挖宝”

这是人类探索月球的历史性时刻!6月2日清晨,嫦娥六号成功着陆在月球背面南极-艾特肯盆地预选着陆区,开启人类探测器首次在月球背面实施的样品采集任务,即将“蟾宫挖宝”。

北京航天飞行控制中心响起热烈的掌声,嫦娥六号着陆器和上升器组合体在鹊桥二号中继星支持下,成功着陆在月球背面南极-艾特肯盆地预选着陆区。

自5月3日发射入轨以来,嫦娥六号探测器经历了约30天的奔月之旅,在经过地月转移、近月制动、环月飞行等一系列关键动作后,完成了这世界瞩目的“精彩一落”。

月球背面可谓环环相扣、步步关键。特别是此次任务的预选着陆区——月球背面南极-艾特肯盆地,落差可达十多公里,好要把一台小卡车成功降落到崇山峻岭中,每一步都不能掉以轻心,充满着中国航天人的智慧和创造。

“渐次刹车”减速接近月表——着陆器和上升器组合体实施动力下降,搭载的7500牛变推力主发动机开机,逐步将探测器相对月球速度降为零。其间,组合体进行快速姿态调整,逐渐接近月表。

“火眼金睛”选择理想落点——着陆器和上升器组合体通过视觉自主避障系统进行障碍自动检测,利用可见光相机根据月面明暗选择大致

安全点,在安全点上方100米处悬停,利用激光三维扫描进行精确拍照以检测月面障碍,最终选定着陆点,开始缓慢垂直下降。

“关键缓冲”确保安全落月——即将到达月面时,发动机关闭,利用缓冲系统保障组合体以自由落体方式到达月面,最终平稳着陆在月球背面南极-艾特肯盆地。

月背着陆时间短、难度大、风险高,放眼世界也仅有我国的嫦娥四号探测器曾在2019年初成功实现月背软着陆。此次嫦娥六号不仅要实现月背软着陆,更将按计划采集月球背面的月壤,走别人没走过的路。

2004年,中国探月工程正式批准立项。从嫦娥一号拍摄全月球影

像图,到嫦娥四号实现人类首次月球背面软着陆;从嫦娥五号带着月壤胜利归来,再到如今嫦娥六号即将月背“挖宝”……20年来,中国探月工程不断刷新人类月球探测的纪录。

成功着陆月背,只是开始。后续着陆器将进行太阳翼和定向天线展开等状态检查与设置工作,随后正式开始持续约2天的月背采样工作,通过钻取和表取两种方式分别采集月球样品,实现多点、多样化自动采样。

同时,本次任务还将开展月球背面着陆区的现场调查分析、月壤结构分析等科学探测。让我们继续期待嫦娥六号“再接再厉”,不断传来更多好消息!