

逐步企稳下,房地产业新发展模式如何建立?

——年中经济调研行之房地产篇

新华社北京7月21日电 据住房和城乡建设部提供的最新商品房网签数据,上半年,新房和二手房合计成交面积同比增长23.4%,新房和二手房总体交易平稳,二手房占交易量的比例有所提升。

今年房地产市场仍处于调整阶段,各地如何优化调控政策?保交楼工作进展如何?建立房地产业新发展模式有哪些探索?记者近日采访专家,走访北京、上海、湖南、江苏、四川、重庆等地,调研市场一线状况。

稳字当头,因城施策提振住房消费

看房三个多月后,江苏徐州市王女士近日完成了购房签约。在徐州泉山区云龙湖一个在售改善住宅项目的售楼处,记者见到了前来首付的王女士。

“7月徐州推出了主城区卖旧房买新房给予税收补贴政策,这次买房我可以享受约6万元的税收补贴。”王女士告诉记者,2019年她首次买房时房贷利率是5.75%,这次换房时利率降到了4%,优惠的利率支持她多贷一些钱,将原先100平方米的房子一步到位换成180平方米。

今年以来,各地持续优化房地产调控政策,大力支持刚性和改善性购房需求。济南、厦门、扬州等约20个城市放松限购政策,深圳、酒泉、长沙等地对多孩家庭购房给予政策支持,部分热点二线城市如杭州已多次出台政策优化限购措施……

全国有超百个市县优化房地产调控政策,涉及住房公积金支持政策、发放购房补贴、优化限购、降低首付比例及房贷利率等方面。多轮政策接续发力,加之经济恢复向好,上半年房地产市场整体呈现企稳态势。这也反映在中国人民银行情况看,都比去年全年有不同程度的改善。”国家统计局新闻发言人付涛晖说。

记者在调研中了解到,上半年各地房地产市场先升后降、分化震荡,经历一季度购房需求集中释放后,二季度市场观望情绪逐渐加重。重庆渝北区,年初楼盘的销售人员岑石告诉记者,年初的“小阳春”,每月成交量能达到七八十套,绝大部分都是刚需和改善型用户。但二季度以来,前期积累的购房需求释放完毕,叠加入传统淡季,市场交易情绪较弱,每月只能销售十来套。

对于楼市上半年前高后低的走势,记者采访的业界专家表示,房地产市场逐步回归常态化运行,市场需求真实存在,刚性和改善性需求依然在不断积聚。湖南长沙市住房和城乡建设局房地产市场运行处处长张君说,目前,长沙市线上申报有购房资格的家庭保持在11.7万户。“购房人变更性,买房前会观望更长时间,但市场需求没有消失,市场发展有韧性。”

中国宏观经济研究院研究员刘琳说,根据房地产市场供求关系的变化,各地可继续从减少购房成本、降低购房门槛、厘清交易障碍等方面着手,优化调控政策,激活提振潜在住房消费需求。

打通堵点,加速市场信心修复 “保交楼、保民生、保稳定”,寄托着业主的期待,关系着房地产市场的风险出清、信心修复和行业健康发展。7月的成都骄阳似火。记者在郫都区的蓝光长岛城楼盘见到前来查看项目能否如期交付的业主廖女士。目前项目二期全部封顶,楼房的外立面刷成了米黄色,工人进进出出搬着地砖、门窗、管道等建材。

“项目在2021年5月停工,直到去年9月纾困资金进来后,项目施工终于运转起来,逐渐有了小区的样子。”廖女士告诉记者。廖女士所说的纾困资金,是去年有关部门联合推出的保交楼专项借款。在国家层面上通过政策性银行3500亿元专项借款撬动,并鼓励商业银行配套支持贷款跟进,支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

项目负责人彭振华告诉记者,2022年9月开始,两笔共计2.913亿元保交楼专项借款分批到位,推动项目施工全速运转,今年4月份完成了项目一期1100余套住宅的交付。

“从目前项目待售房产来看,未来可以偿还保交楼专项借款和贷款。正在建设中的二期1450余套住宅预计在年底交付。”彭振华说。

去年11月金融管理部门出台了支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施。近期,政策的适用期限被统一延长至2024年底。另外,2000亿元保交楼贷款支持计划期限也将延长至2024年5月底。

“政策延期有助于银行继续对房地

产企业存量融资展期,加大保交楼金融支持。”成都农商银行副行长夏怀刚告诉记者,成都农商银行已对成都市3个保交楼项目提供保交楼专项借款配套融资5.1亿元。

记者在调研中了解到,疫情与北方地区冬歇期在一定程度上延缓了保交楼项目复工进度。但今年以来,专项借款快速发放到位,不少地方进入施工旺季。

住房和城乡建设部相关负责人介绍,在各地各有关部门共同努力下,项目加快复工建设交付。目前,保交楼专项借款项目总体复工率接近100%,累计已完成超过146万套住房交付,首批专项借款项目住房交付率达55%。

保交楼工作正加速推进。据国家统计局数据,今年前6个月,房屋竣工面积33904万平方米,增长19%。其中,住宅竣工面积24604万平方米,增长18.5%。这项数据已超过2021年同期水平,达到近5年峰值。

中国房地产业协会会长冯俊说,保交楼工作的顺利开展,考验着房企的开发经营能力和主体责任担当,需要政府创新举措化解难啃“硬骨头”,也离不开金融机构“输血”保驾护航。

“各方同心,其利断金。当下的房地产市场,处于市场信心亟需修复、房企信誉亟待重建的关键时刻。从原来的‘比拼规模’到现在的‘比拼交付力、品质力’,向购房人交出保交楼满意答卷,是市场打通堵点、畅通循环、稳定预期的重要一环。”冯俊说。

坚定转型,房地产业向新发展模式平稳过渡 “房子是用来住的,不是用来炒的”的理念如今已深入人心,购房需求更多向居住品质回归。

记者近日探访湖南建投在长沙岳麓区开发的一处改善型楼盘项目时,偶遇前来看房李先生一家五口。“不担心‘炒房’,不担心房价跳涨,像我这样的买房人,心态就更加平和理性,关注住房本身,希望慢慢选,选到品质好的房子。”李先生告诉记者,此处楼盘最吸引他的是幼儿园、中小学、超低能耗建筑、社区服务、养老照护、图书馆等多元化配套。

正在营销中心现场的湖南建置业投资有限公司总经理赵勇说,当下购房者更理性,更注重地产品牌、小区品质、居住环境、教育及生活配套,能在社区内满足全生命周期生活需要的产品更受市场青睐,房企要在供需适配上下功夫,从用户端需求着手,在产品开

上多用心,用心做产品、用创新谋发展。记者在调研中发现,房地产行业各方普遍认为,存量房时代来临,“高杠杆、高负债、高周转”模式难以为继,房地产业发展发生深刻转型,从解决“有没有”转向解决“好不好”。

一方面,房企经历“阵痛”,正在努力实现“自我造血”的良性循环和品质主导业务模式的夯实,另一方面,新的房地产业发展模式在逐步建立之中。

多地探索现房销售模式。深圳近日推出3宗住宅用地,其中宝安地块采取“限地价+竞现房”模式,显示稳地价和现房销售改革双结合的供地导向;截至目前,成都以“限价房、竞地价”方式出让地块中,要求现房销售的9宗地块已有5宗取得现售备案;长沙正在进行现房销售试点准备工作。

构建“租购并举”,支持住房租赁市场发展,着力解决新市民、新青年等人群的住房困难问题,也是推动房地产市场发展新模式的重要一环。

记者在上海市闵行区的保障性租赁住房项目——有巢国际公寓社区马桥AI店看到,上海鲸鱼机器人科技有限公司的研发人员已经成为该公司首批入住的居民,公寓里必要的生活家电一应俱全,居住空间独立开阔,卫生间干湿分离。

上海鲸鱼机器人科技有限公司CEO助理廖斌说:“公司今年4月在马桥人工智能创新试验区的产业基地开工建设。大量研发人员的居住问题成为企业引才的‘拦路虎’,在园区协调下,我们首批研发人员已经在马桥AI人才公寓申请到了住房,解决了后顾之忧。”

“像我们这样处于奋斗初期的青年人和新市民,暂时买不起房,有阶段性居住困难,保障性租赁住房可以成为我们奋斗的起点。”30岁的创业者孙玉龙说。

“十四五”时期,全国初步计划建设筹集保障性租赁住房约890万套(间)。截至目前,北京、上海、广州等80多城已发布“十四五”保障性租赁住房筹集目标。

安居是人民幸福的基点。为人民群众建造好房子,提高住房品质,打造宜居、韧性、智慧城市,成为房地产业向新模式转型的重要方面。

老旧小区改造扎实推进,强调加装电梯等“楼道革命”,全面整治小区等“环境革命”,以及促进小区改造后维护更新进入良性轨道的“管理革命”。

住房和城乡建设部提出一系列新的制度探索,包括研究建立房屋体检、养老、保险三项制度,研究建立城市设计管理制度等。

银行涉外收支和结售汇“双顺差”、境内外汇市场供求基本平衡、外资净买入境内债券……今年以来,尽管国际金融市场波动性依然较大,我国跨境资金流动仍平稳有序,外资持续增持人民币资产,外汇储备规模基本稳定。

在7月21日的国新办新闻发布会上,国家外汇管理局副局长、新闻发言人王春英介绍,今年以来,外部环境依然复杂严峻,但从市场预期、交易行为、资金流动和外汇供求等角度看,我国外汇市场展现出了较强的稳定性和韧性。

从当日披露的数据看,今年上半年,银行涉外收支和结售汇都呈现顺差格局,顺差额分别为467亿美元、18亿美元。

“根据国际收支统计数据,1月至5月我国货物贸易顺差规模与去年同期基本持平,仍处在历史较高水平,继续发挥稳定跨境资金流动的主导作用。”王春英表示,国际收支主要支撑项目起到了积极作用。

同时,外资投资我国债券市场总体向好,境外资本总体上由去年下半年净流出转为净流入。

外汇局数据显示,不考虑到期兑付因素,上半年外资净买入境内债券近790亿美元,其中二季度外资净买入585亿美元,处于季度较高水平。考虑



复兴号亚运智能动车组在长春亮相

7月21日,复兴号亚运智能动车组在位于吉林长春的中车长春轨道客车股份有限公司正式下线。该列车为杭州第19届亚运会量身定制,由浙江交通集团购置。图为在中车长春轨道客车股份有限公司拍摄的复兴号亚运智能动车组外观。

新华社记者 顾麟 摄

我国累计建成各类充电桩超过660万台

新华社北京7月21日电 国家发展改革委产业司副司长雷福鹏21日说,上半年我国新能源汽车取得显著成绩,新能源汽车使用环境持续优化,截至6月底,全国累计建成各类充电桩超过660万台。

雷福鹏是在当日国家发展改革委举行的专题新闻发布会上作出上述表述的。雷福鹏表示,新能源汽车成为上半年汽车消费的最大亮点。新能源汽车市场认可度不断提高,在新能源汽车消费中,私人消费占比超过80%。新能源汽车出口步伐加快,今年上半年,我国新能源汽车累计出口53.4万辆,同比增长1.6倍,动力电池等关键零部件出口

均保持快速增长。此外,新能源汽车产品技术性能持续提升,在新能源乘用车销量中,搭载辅助驾驶功能的比例约54%,比2022年提升近10个百分点。使用环境持续优化,今年上半年,全国新建充电桩144.2万台,其中公共充电桩35.1万台。截至6月底,全国累计建成各类充电桩超过660万台,累计建成换电站超过2200座,新能源汽车补能便利性进一步提高。

“下一步,国家发展改革委将会同有关部门,密切关注新能源汽车产业运行形势,认真抓好相关政策落实,进一步扩大新能源汽车消费,推动我国汽车产业实现高质量发展。”雷福鹏说。

跨境资金保持净流入 外汇市场供求基本平衡 ——外汇局解读上半年外汇市场运行情况

银行涉外收支和结售汇“双顺差”、境内外汇市场供求基本平衡、外资净买入境内债券……今年以来,尽管国际金融市场波动性依然较大,我国跨境资金流动仍平稳有序,外资持续增持人民币资产,外汇储备规模基本稳定。

在7月21日的国新办新闻发布会上,国家外汇管理局副局长、新闻发言人王春英介绍,今年以来,外部环境依然复杂严峻,但从市场预期、交易行为、资金流动和外汇供求等角度看,我国外汇市场展现出了较强的稳定性和韧性。

从当日披露的数据看,今年上半年,银行涉外收支和结售汇都呈现顺差格局,顺差额分别为467亿美元、18亿美元。

“根据国际收支统计数据,1月至5月我国货物贸易顺差规模与去年同期基本持平,仍处在历史较高水平,继续发挥稳定跨境资金流动的主导作用。”王春英表示,国际收支主要支撑项目起到了积极作用。

同时,外资投资我国债券市场总体向好,境外资本总体上由去年下半年净流出转为净流入。

外汇局数据显示,不考虑到期兑付因素,上半年外资净买入境内债券近790亿美元,其中二季度外资净买入585亿美元,处于季度较高水平。考虑

到期兑付因素,看净持有情况,外资已连续两月净增持境内债券,6月净增持规模超过110亿美元。

“境外央行仍是重要的投资主体,境外银行等金融机构投资更加活跃,充分体现了人民币债券的市场投资价值和中长期配置价值。”王春英说。

截至2023年6月末,已有全球60多个国家和地区的1100多家境外机构进入银行间债券市场;境外机构交易活跃度也不断上升,2022年总交易量达到2万亿美元,较大幅开放前的2016年增长8倍多。

在王春英看来,经济基础、市场条件以及政策环境等相对优势,将继续支撑外资稳步配置人民币资产。

一方面,我国货币政策坚持以我为主,人民币债券具有有良好的分散化投资价值。同时,我国债券市场规模位居全球第二,流动性较高,可以更好满足境外投资者多元化配置需求。另一方面,我国坚持稳步推动债券市场对外开放,不断推动产品和服务创新,优化境外机构投资环境,提升制度型开放水平。

“总的来看,我国债券市场坚持渐进可控、平衡效率与安全的原则,加大对对外开放,外资投资我国债券市场具有稳定、可持续的增长空间。”王春英说。(据新华社电)

为民营经济注入“助推剂” “1+N”配套措施将出

新华社北京7月21日电 《经济参考报》7月21日刊发文章《为民营经济注入“助推剂” “1+N”配套措施将出》。文章称,《中共中央 国务院关于促进民营经济发展壮大的意见》(以下简称《意见》)近日发布,提出八方面31条举措,优化民营经济发展环境,提振民营经济预期信心。

在20日举行的国新办发布会上,国家发展改革委、工信部、全国工商联等部门详解相关政策措施。记者获悉,下一步,相关部门将研究出台《意见》的“1+N”配套措施,包括促进民营经济近期若干举措、促进民间投资的政策文件等近期有望落地,多管齐下强化对民营企业的政策支持,进一步激发民营经济活力。

优环境 破除不合理限制和隐性壁垒 从“持续破除市场准入壁垒”“全面落实公平竞争政策制度”到“完善社会信用激励约束机制”“完善市场化重整机制”,本次出台的《意见》就持续优化民营经济发展环境提出了针对性的举措。

国家发展改革委有关负责人在答记者问时表示,长期以来,民营经济在稳增长、促进创新、增加就业、改善民生等方面发挥了积极作用,已经成为推动经济持续健康发展的重要力量。比如在税收上,2012年至2021年,民企占比从48%提升至59.6%。不过,一个时期以来,民营经济发展环境发生了一些变化,不少民营企业面临着一些问题和困难。

“有不少民营企业反映,一些地方在市场准入、项目招标投标等方面对民营企业设置了不合理的限制和隐性壁垒,民营企业受到了不平等对待,不仅影响了当地的营商环境和统一大市场的建设,也影响到了扩大民间投资、

阻碍了民营经济健康发展。”国家发展改革委副主任李春临在发布会上说。

对此,《意见》提出,“各地区、各部门不得以备案、注册、年检、认定、认证、指定要求设立分公司等形式,设定或变相设定准入障碍”“强化反垄断执法,未经公平竞争不得授予经营者特许经营权”“建立政务失信记录和惩戒制度”。

“着眼于全方位推进民营经济健康发展,《意见》直击当前阻碍民营经济发展的各类突出问题,并提出了务实管用的解决方案。”东方金诚首席宏观分析师王青说,其中,完善政府诚信履约机制等内容体现了在优化民营经济发展环境过程中,政府部门“刀刀向肉”,解决实际问题的决心。

王青表示,本次《意见》出台,意味着接下来将建立持续优化民营经济发展环境的长效机制,这是全面提升市场信心的一个重要抓手,有效减少针对民营企业的市场准入限制,打破各种各样的“卷帘门”“玻璃门”“旋转门”,营造公平竞争市场环境,让市场在资源配置中更多地发挥决定性作用。

强政策 “1+N”配套措施近期将出 持续优化民营经济发展环境的同时,《意见》还提出加大对民营经济政策支持力度,明确要“精准制定实施各类支持政策”“加强政策协调性”“及时回应关切和利益诉求,切实解决实际困难”。

融资难、融资贵一直是制约民营企业发展的难题,当前多方不断改善企业融资环境,推动普惠型小微企业贷款增量扩面,促进中小企业上市融资。会上发布的数据显示,2023年6月末,普惠小微贷款余额27.7万亿元,同比增长了26.1%。1月至6月,新上市专精特新中小企业102家,占A股新上市企业的59%。截至6月底,国家中小企

业发展基金已累计设立31支子基金,子基金募资总规模近900亿元,完成投资项目达到1100多个。

针对下一步发展,《意见》提出,健全银行、保险、担保、券商等多方共同参与的融资风险市场化分担机制。支持符合条件的民营企业上市融资和再融资。

工信部副部长徐晓兰表示,工信部将会同有关部门组织开展“链链一批”“链链一批”中小企业融资促进行动,做好专精特新中小企业上市培育工作,落实小微企业融资担保降费奖补政策,持续加大中小企业企业融资支持力度。同时,《意见》还着力完善欠款常态化预防和清理机制,建立拖欠账款清理与审计、督查、巡视等制度的常态化对接机制。完善支持政策直达快享机制,建立支持政策“免申即享”的制度,强化政策沟通和预期引导。

“围绕《意见》的落实落地,国家发展改革委将会同有关方面,于近期推出相关配套政策举措。一是推出促进民营经济发展近期若干举措。二是制定印发促进民间投资的政策文件,聚焦重点领域,健全要素保障机制,充分调动民间投资的积极性。”李春临说,上述两份文件很快将出台。作为《意见》的“1+N”的配套措施,通过政策措施的集中推出,多措并举,多管齐下,切实推动《意见》落地见效。

促创新 提升企业核心竞争力 企业是创新的主体。《意见》提出着力推动民营经济实现高质量发展,并明确“支持提升科技创新能力”“培育一批关键行业民营科技领军企业、专精特新中小企业和创新能力强的中小企业特色产业集群”等多项具体举措。

“企业中99%左右是中小微企业,中小微企业是创新的生力军,专精特新企业是创新的排头兵,创新能力足、活力强、领域广、专业深。”徐晓兰说。近年来,我国持续优化中小企业创新环境,开展数字化赋能、科技成果转化、质量标准品牌赋能中小企业“三赋”专项行动,提升中小企业核心竞争力。健全优质中小企业梯度培育体系,激发涌现更多专精特新中小企业。

会上发布的数据显示,截至目前我国已累计培育五批12000余家专精特新“小巨人”企业,带动地方培育近9万家专精特新中小企业。今年上半年,专精特新企业的营业收入和利润增长均高于规上工业企业。

记者获悉,更多支持举措将进一步推动中小微企业创新发展。徐晓兰表示,工信部正在抓紧研究制定促进专精特新中小企业高质量发展的若干措施,持续加大对专精特新企业的支持力度,壮大优质中小企业群体,擦亮专精特新金字招牌。通过揭榜发榜等形式,搭建大企业、高校院所与中小微企业间协同创新平台,实现供给与需求、技术与市场的深度对接。

“练好内功是企业行稳致远的关健。”全国工商联副主席安立佳表示,将持续开展创新型成长型民营企业赋能行动和民营企业科技创新基地建设,推进重点产业链民营企业数据库建设,深化民营企业数字化转型行动,多措并举提升民营企业创新能力。

全国政协委员周鸿祎表示,激发民营经济活力,需要持续激发各类社会创新要素向创新领域聚集,系列举措将有效助力民营企业提振信心、增强活力。随着更多利好政策的精准直达,民营企业将增添持续开拓的决心和动力。

认识新海东 · 了解新海东 · 关注新海东

信息
天地

欢迎大客户到海东日报社广告部办理报刊订阅和各类信息、广告刊登业务。

· 遗失类广告(证照)100元(条/天)

联系电话: 0972-8689578 地址: 海东市东都区碾伯大街18号海东传媒中心

8

遗失声明

◇ 海东市民办教育协会的社会团体法人登记证正(副本)(统一社会信用代码:51630200MJY0265198)遗失,

◇ 青海省海东市互助土族自治县王应俊的出生证(编号:O630077287)遗失,特此声明。