

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



2024年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(手机照片)。新华社记者 郑钧天 摄

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。

“人们对有好房子的向往,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、现房销售具有重要意义。

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4人合租公寓里,来自山东枣庄的杭州“新市民”田雷告诉记者,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关键点,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。

(记者 王优玲、吴雨、胡璐、姚均芳、郑钧天、赵瑞希)

(新华社北京6月2日电)

2024年“我和祖国一起成长” “六一”国际儿童节主题演出活动在京举行

新华社北京6月2日电(记者范思翔)6月1日晚,由中国宋庆龄基金会等共同主办的2024年“我和祖国一起成长”“六一”国际儿童节主题演出活动在北京国家大剧院举行。来自北京、上海、新疆、广东、四川和港澳台等地的千余名青少年儿童欢聚一堂,共度“六一”国际儿童节。

主题演出以“我和祖国一起成长”为主题,分为“生而向阳”“灿烂时光”“一路绽放”“春风雨露”“同心圆梦”五个篇章。演出序幕拉开,在璀璨的舞台上,孩子们身着五彩斑斓的民族服饰,手牵手快乐地起舞,共同编织出一幅绚丽多彩的民族团结画卷。音乐舞蹈剧《追梦·传承》以展现时代的变迁,激励广大青少年

铭记历史、发奋图强、建设祖国;情景节目《画轴小精灵》将华阴老腔、皮影戏、儿童舞蹈等艺术元素跨界融合,展现出中华优秀传统文化的独特魅力;情景秀《目望苍穹》将香港青少年的武术表演与内地青少年的流行舞蹈相结合,赢得观众阵阵掌声……主题演出通过音乐情景剧、民族歌舞、多媒体戏剧表演、国风时装秀、京剧新编等丰富多彩的艺术形式,讲述了新时代青少年儿童与祖国一起成长的故事。

据介绍,“我和祖国一起成长”主题演出活动是由中国宋庆龄基金会、中国福利会、国家大剧院于2019年创办的面向青少年儿童的品牌公益项目。



6月1日,演员在“我和祖国一起成长”主题演出活动中表演。新华社记者 金良快 摄

广西启动防汛四级应急响应

新华社南宁6月2日电(记者杨驰)记者从广西壮族自治区应急管理厅获悉,6月2日晚开始,广西将迎来新一轮强降雨,自治区防汛抗旱指挥部于6月2日18时启动自治区防汛四级应急响应。

据气象预报,受低涡切变和弱冷空气共同影响,6月2日晚至5日,广西有强降雨并伴有短时雷暴大风等强对流天气,过程累计雨量桂东、桂南地区将达100至220毫米,局地280毫米以上,最大小时雨强达50至80毫米、局地100毫米

以上。广西气象台已于6月2日17时发布暴雨蓝色预警。自治区气象局于6月2日17时30分启动重大气象灾害(暴雨)IV级应急响应。专家提示,鉴于广西本轮强降雨影响范围广、降雨强度大、致灾风险高,特别是本次过程正值高考前夕,各地需注意加强高考考务组织、交通疏导等工作。同时,应强化水库、在建工程特别是平陆运河建设工程、城市低洼易涝点、地质灾害点等重点部位巡查排险,严防山洪、泥石流、城市内涝等次生灾害。

追随南非 智利向国际法院诉以色列“种族灭绝”

新华社北京6月2日电 智利总统加夫列尔·博里奇·丰特6月1日说,智利将加入南非的行动,向设在荷兰海牙的联合国国际法院起诉以色列在巴勒斯坦加沙地带实施“种族灭绝”。

博里奇当天在智利国会发表讲话,强调加沙地带出现“灾难性的人道主义局势”,谴责以色列军方动用“不分青红皂白和不成比例”的武力,呼吁国际社会对此作出“坚决回应”。

“智利将参与并支持南非在国际法院对以色列提起的诉讼,”他说,“我已指示外交部准备一份关于我方观点的报告。”

去年12月29日,南非向国际法院提起诉讼,指控以色列在加沙地带实施种族灭绝。国际法院今年1月26日发布“临时措施”,要求以色列立即采取行动,防止任何可能使加沙地带巴勒斯坦人遭受种族灭绝的行为。5月10日,南非致函国际法院发布命令,要求以色列立即停止在拉法的军事行动并撤军。

5月24日,国际法院再次发布“临时措施”,要求以色列立即停止在拉法的军事行动。以色列方面当天回应时重申,巴勒斯坦伊斯兰抵抗运动(哈马斯)去年10月7日对以色列公民发动“可怕袭击”之后,以色列开始了一场“防御性的正义战争”,以消灭哈马斯并确保释放被扣押人员。

智利2011年承认巴勒斯坦国。博里奇先前曾说,以色列对加沙地带发动军事行动“没有理由”,让人“无法接受”。

加沙地带卫生部门数据显示,自去年10月7日新一轮冲突爆发以来,以军在加沙地带的军事行动已造成逾3.6万人死亡、超过8万人受伤。

据美联社报道,智利是中东地区以外最大的巴勒斯坦裔居住地,人数约有50万。他们靠做小生意在智利扎根,逐渐在商业和政治领域获得显著地位。

在智利,有一支足球队叫“巴勒斯坦人”,是全国最受欢迎的球队之一。其队徽为白、绿、红、黑四色,与巴勒斯坦国旗颜色一致。(郑昊宇)



6月2日,观众在“何以永春”千年海丝非遗艺术展上了解永春漆器艺术品。当日,“何以永春”千年海丝非遗艺术展开幕式在北京中国美术馆举行,该展览展出来自福建省泉州市永春县的近百件非物质文化遗产展品。泉州是海上丝绸之路起点城市,历史悠久,文化底蕴深厚。新华社记者 宋为伟 摄

儿童节到了,他们却在战火中企盼和平……

新华社喀土穆6月2日电(记者法耶兹·扎基)“六一”国际儿童节到了,苏丹的孩子们企盼一个安宁的童年。但在战火阴云笼罩下,营养不良、教育中断、流离失所甚至死亡威胁成为他们难以摆脱的梦魇。

据联合国儿童基金会今年4月发布的报告,苏丹有890万名儿童面临严重粮食不安全状况,超过90%学龄儿童无法接受正规教育。

在苏丹首都喀土穆南部的爱资哈里地区,穆阿兹·努尔丁眼神迷茫。去年9月,战火摧毁了他的家,一次爆炸夺去了包括他姐姐和弟弟在内的4名亲人。

母亲浑身带伤、踉跄着走出废墟的画面深深地定格在努尔丁的脑海,“(事发时)我弟弟只有10岁,每次想到他,眼泪就止不住……还有什么能比这更糟糕?”

努尔丁喜欢游泳,爆炸发生前,他几乎每周都去喀土穆的一个体育俱乐部游泳。如今,他躲在昏暗的房间里,衣衫破旧,看不到未来。

2023年4月15日,苏丹武装部队与苏丹快速支援部队在首都喀土穆发生武装冲突,战火随后蔓延至其他地区,大量苏丹儿童的生活因此彻底改变。联合国儿基会警告说,苏丹正沦为全球教育危机最严重的地区,教育持续中断将导致苏丹陷入代际危机,“一代人的未来和梦想岌岌可危”。

住在喀土穆南部因卡兹社区的男孩艾哈迈德·亚当已经失学一年多,一直生活在紧张和恐惧之中。

“每天都能听到枪炮声和爆炸声。”亚当说,“我想念学校,想念和同学们一起在校园里玩耍的日子,希望回到幸福的生活。”

喀土穆南部居民,38岁的埃哈卜·哈希姆告诉记者,持续冲突导致他的孩子们出现心理障碍。“只要听到异常声响,我的三个孩子就会大声尖叫,慌忙躲到床下,挤在一起瑟瑟发抖。”哈希姆说。他希望坚守家园,但为了孩子,只能考虑投奔苏丹东部加达里夫州的亲戚,那里相对安全。

据联合国儿基会报告,苏丹武装冲突爆发以来,已有超过400万儿童被迫逃离家园,不少进入邻国避难。苏丹社会活动人士萨迪娅·拉希德就在乍得和苏丹边境的一个苏丹难民营工作。拉希德说,难民营中的苏丹儿童“非常悲惨”,他们“离开了安全的家和学校,失去了正常的生活。面对战火,他们别无选择”。

苏丹精神科医生阿卜杜拉·雅各卜说:“许多儿童饱受恐惧和梦魇折磨,需要家人的关爱或到专门机构接受特殊治疗。”更令人担忧的是,战争造成的心理创伤并非一时,往往会长时期影响儿童的身心健康。

在喀土穆西部恩图曼市,这里的居民倾尽全力,自发捐款捐物,把当地清真寺旁的一座楼房改造为临时学校。一些有教育工作经验的人纷纷响应,自愿担任教师。除了教授知识,临时课堂还提供心理辅导,治疗孩子们的心理创伤。

临时学校教师哈立德·阿卜杜拉·伊德里斯说,家长和孩子们报名上学的踊跃程度超乎想象,“这不仅反映了家长和孩子们对知识的渴求,更体现了对和平、稳定的深切期盼”。

在正规学校全面恢复之前,这所临时学校将持续为孩子们提供一个稳定的学习环境,一个安全的避风港,让他们重拾童年的欢乐与希望。

(翻译整理:记者 张猛)

日本研究:高强度运动减重效果反而不理想

新华社东京6月2日电(记者钱铮)日本一项新研究发现,高强度运动会导致之后的身体活动量和体温均出现下降,结果是总能量消耗并没有增加,所以减重效果并不理想。

日本筑波大学和东京都立大学日前发布新闻公报说,此前研究显示,高强度运动会促进实验鼠体内分泌更多的压力激素皮质酮。而皮质酮参与身体活动量的调节,因此,研究人员推测高强度运动有可能使之后的身体活动量以及由此产生的热量下降,进而导致体重不能如预期下降甚至反而增加。

为验证上述推测,研究人员设计了让实验鼠在跑步机上运动的实验,将相当于实验鼠乳酸阈值的每分钟15米定为中等强度运动,而将每分钟25米定为高强度运动。研究

人员持续多天监测它们的身体活动量和核心体温,以及血液中的皮质酮数值。

结果是只观测到高强度运动的一组实验鼠在运动后出现了身体活动量和核心体温下降。与不运动的对照组实验鼠相比,高强度运动组实验鼠在运动后进食量虽然没有变化,但体重却出现了增加。

公报说,动物实验证明剧烈运动会扰乱皮质酮分泌的昼夜节律,导致身体活动量下降以及由此产生的热量下降,最后反而可能让体重增加。要产生好的减重效果,不仅要考虑运动本身的能量消耗,而且要考虑运动后的身体活动以及昼夜节律来设定合适的运动强度。

相关研究成果已发表在美国《运动医学与科学》杂志上。