

房地产政策持续调整优化,释放出哪些信号?

优化政策支持刚性和改善性需求

“二套房首付比例降到4成,利率降到4.8%,我们两口子的公积金贷款额度提高到了100万元,税又退了4万元……”近期购买了一套120多平方米改善性住房的南京市民赵先生,给记者细数享受的诸多政策优惠。

今年以来,各地持续优化房地产调控政策,从优化限购限售政策到下调最低首付比例,从发放购房补贴到强化公积金贷款支持,从购房契税补贴到二手房“带押过户”……房地产政策不断优化调整,有力支持了刚性和改善性住房需求。

这在信贷数据上也有所体现:上半年,个人住房贷款累计发放3.5万亿元,较去年同期多发放超过5100亿元;6月个人住房贷款利率为4.11%,同比下降0.51个百分点。

从中长期来看,我国房地产市场正从过去的高速发展转向平稳发展。7月24日召开的中共中央政治局会议提出,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱。

近期,住房和城乡建设部表示,将进一步落实好个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;国家发展改革委表示,要在更好满足居民刚性和改善性住房需求等方面加强政策储备。

“考虑到我国房地产市场供求关系已经发生深刻变化,过去在市场长期过热阶段陆续出台的政策存在边际优化空间。”中国人民银行货币政策司长邹澜说。

中国人民银行日前部署下半年工作时明确提出,因城施策精准实施差别化住房信贷政策,继续引导个人住

房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

“从需求侧尽快采取切实措施,更好地满足刚性和改善性住房需求,有助于稳和提振居民住房消费。”招联金融首席研究员董希淼表示,相关部门提出更加明确的要求,回应了市场呼声,传递出积极信号。

部分地方“试水”推进政策落地

近期,调整存量个人住房贷款利率、“认房不用认贷”、改善性住房换购税费减免等政策导向成为市场关注焦点。在相关部门的鼓励和引导下,已有部分地方和机构积极响应。

北京、深圳、广州、上海等一线城市先后发声,将结合自身房地产实际情况支持居民刚性和改善性住房需求。河南郑州、广西梧州等地优化住房套数认定标准,江苏的镇江、扬州、苏州等多个城市出台购房税收优惠政策……

购房者对房地产金融政策调整亦充满期待。上海市浦东新区金桥区域一家美凯龙爱家门店的资深经纪人告诉记者,近期来店里咨询政策的客户明显增多,他们普遍对降低首付比例和贷款利率的政策特别关注。

易居研究院研究总监严跃进认为,“认房不用认贷”有利于激活房屋置换链条,活跃市场交易。降低部分存量房贷利率则有助于减少居民扎堆提前还款和违规“转贷”行为,提振居民扩大消费的意愿和能力。

董希淼认为,针对存量房贷利率调整,央行近期的表态从此前的“支持和鼓励”变为“指导”,这传递出更加积

极的信号,将有利于加速政策落地。

满足房企合理融资需求

巩固房地产市场企稳回升态势,不仅要提振居民住房消费,还要满足房地产行业合理融资需求。

8月初的长沙,骄阳似火。记者在正荣滨江紫阙台楼盘看到,工人们进进出出搬运建材,入户门、栏杆和门窗安装工程正在收尾,小区内的园林景观工程也在有条不紊地推进。

“因现金流短缺,项目自2021年12月起几度停工。去年底‘金融十六条’政策落地后,正荣地产在保交楼工作专班的帮助下,获得了1.24亿元保交楼专项借款支持,快速实现了项目复工,确保了交付进度。”项目有关负责人告诉记者。

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,保持房地产重点融资渠道稳定,有力推动各地项目复工建设。今年上半年,开发贷款累计新增4200多亿元,同比多增约2000亿元。

金融管理部门近期将“金融十六条”相关政策适用期限、保交楼贷款支持计划实施期限延长,以此引导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。日前,中国人民银行召开金融支持民营企业发展座谈会,多家房企主要负责人受邀参会。会议强调,金融机构要满足民营房地产企业合理融资需求。

中国民生银行首席经济学家温彬认为,随着一系列金融支持政策的落地实施,优质房企现金流得到更强保障,保交楼稳步推进,风险将趋于收敛。经过风险出清,行业将逐渐步入良性发展轨道。

延长保交楼贷款支持计划实施期限、指导银行调整存量个人住房贷款利率、进一步落实“认房不用认贷”……近期相关部门频频发声,房地产政策持续优化调整。这些新政释放了哪些信号?又将带来怎样影响?



《国家基本公共服务标准(2023年版)》出台

广东首条中低速磁浮轨道贯通



8月10日,广东清远磁浮旅游专线最后一根轨排被吊装到横跨京广铁路的长隆特大桥上(无人机照片)。当日,中铁十一局建设者将最后一根10米磁浮轨排稳稳铺设在长隆特大桥上,标志着广东首条中低速磁浮线——清远磁浮旅游专线实现轨道贯通。

国家发展改革委9日发布消息称,国家发展改革委等部门已联合印发《国家基本公共服务标准(2023年版)》,这是自2021年国家基本公共服务标准发布实施以来的首次调整。

国家发展改革委有关负责人表示,与2021年的版本相比,本次调整新增了1个服务项目(增补叶酸预防神经管缺陷服务),提高了3个服务项目的服务标准(义务教育阶段免除学杂费、农村义务教育学生营养膳食补助、计划生育家庭特别扶助),扩大了2个服务项目的服务对象范围(农村危房改造、特殊群体集中供养)。

此外,此次标准还完善规范了孕产妇健康服务、生育保险等41个服务项目的服务内容、服务标准、支出责任的表述,并调整了

健康教育与健康素养促进等10个服务项目的牵头负责单位。

公共服务关系民生,连接民心。国家发展改革委有关负责人说,此次标准的出台,对于政府而言,是对群众做出新的民生保障承诺,需要做的民生实事、“关键小事”更多,各种资源投入也更多;对于群众而言,意味着能享受到的福利水平更高,得到的实惠更多,得到的权益保障更全面。

为抓好标准的贯彻落实,国家发展改革委等部门对各地提出以下要求:对照2023版标准,抓紧调整本地区基本公共服务实施标准,确保不低于国家标准;加强人员、财力、设施等要素保障,确保服务项目落地落实;加强标准监测评估,对实施情况适时组织联合检查和效果评估,加强监测预警。