

# 调整存量个人住房贷款利率、进一步落实“认房不用认贷”…… 房地产政策持续优化，释放出哪些信号？

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？

## 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政策支持，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，有助于稳住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项借款支持下，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，行业将逐步步入良性发展轨道。

据新华社

# 国内物价运行总体稳定

## ——透视7月份CPI和PPI数据

国家统计局9日发布的数据显示，7月份，全国居民消费价格指数(CPI)同比下降0.3%，但环比由上月下降0.2%转为上涨0.2%；全国生产者出厂价格指数(PPI)同比下降4.4%，降幅比上月收窄1个百分点，国内物价运行总体稳定。

“7月份，居民消费需求持续恢复，CPI环比由降转涨，但受上年同期基数较高影响，同比有所回落。”国家统计局城市司首席统计师董莉娟表示，7月份，扣除食品和能源价格的核心CPI明显回升，同比上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.4个百分点。

在我国CPI“篮子”商品中，食品占比较高。7月份，食品价格同比由上月上涨2.3%转为下降1.7%。食品中，猪肉价格下降26%，降幅比上月扩大18.8个百分点；鲜菜价格由上月上涨10.8%转为下降1.5%；鸡蛋、牛羊肉和虾蟹类价格降幅在1.5%至4.8%之间，降幅均有扩大。

从环比来看，7月份，食品价格下降1%，降幅比上月扩大0.5个百分点。董莉娟分析，食品中，应季果蔬大量上市，鲜果和鲜菜价格分别下降5.1%和1.9%；市场供应充足，猪肉价格持平，鸡蛋、食用油、牛羊肉和禽肉类价格下降，降幅在0.4%至1.4%之间。

猪肉价格在食品价格中占有较高比重，对CPI运行具有重要影响。针对猪肉价格未来走势，国家发展改革委国民经济综合司副司长李慧表示，从供给看，国内生猪产能总体处于合理水平；从需求看，夏季过后天气逐步转凉，加上高校陆续开学、中秋国庆等重要节假日陆续来临，根据往年情况，猪肉消费将逐步增



图据新华社客户端

加，可能推动生猪价格有所回升。

统计数据显示，7月份，非食品价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.5%。非食品中，服务价格上涨0.8%，涨幅比上月扩大0.7个百分点，主要受出行类服务价格上涨带动，其中暑期出游大幅增加，飞机票、旅游和宾馆住宿价格分别上涨26%、10.1%和6.5%。工业消费品价格由上月下降0.4%转为上涨0.3%，其中受国际油价上行影响，国内汽油价格上涨1.9%；“6·18”促销活动结束，大型家用电器、家庭日用品和个人护理用品等

价格有所回升，涨幅在0.7%至1.2%之间。

从生产者价格看，7月份，受国内生产供应总体充足、部分行业需求改善及国际大宗商品价格传导等因素影响，PPI环比、同比降幅均收窄。PPI环比下降0.2%，降幅比上月收窄0.6个百分点；同比下降4.4%，降幅比上月收窄1个百分点。

董莉娟分析，7月份，国内煤炭、钢材供应充足，需求有所增加，煤炭开采和洗选业、黑色金属冶炼和压延加工业价格环比分别下降2%、0.1%，降幅分别收窄4.4、2.1个百分点。受国际市场原油、有色金属等价格上行影响，国内石油和天然气开采业、有色金属冶炼和压延加工业价格环比均由降转涨，分别上涨4.2%、0.4%。

今年以来，国内物价呈低位运行态势。国家统计局新闻发言人付凌晖此前表示，总的来看，CPI涨幅低位运行是国际国内多重因素共同影响的结果，是阶段性的。

农业农村部采取强预警、降成本、防疫病等举措，夯实生猪保供稳价的基础；国家发展改革委从做好一次燃料供应、推动电源应发尽发等方面保障电力安全稳定供应；针对汛期重要民生商品保供稳价，天津、黑龙江等地加大市场巡查和检查力度，畅通市民投诉举报渠道，保障市场价格秩序稳定……近期以来，各方统筹做好保供稳价。

“下阶段，随着我国经济恢复向好，市场需求稳步扩大，供求关系持续改善，加之上年同期高基数影响逐步消除，CPI有望逐步回升。”董莉娟说。

据新华社

## 10部门联合发文 加强论坛活动规范管理

据新华社北京8月9日电 近日，中央宣传部、中央网信办、中央外办、外交部、教育部、公安部、民政部、文化和旅游部、国务院国资委、市场监管总局等10部门联合印发《关于进一步加强论坛活动规范管理的通知》(以下简称《通知》)，对各类主体面向社会公开举办的论坛活动(包括论坛、峰会、年会以及其他具有论坛性质的会议活动)提出10条工作要求。

《通知》要求，举办论坛活动必须坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行社会主义核心价值观，遵守相关法律法规和政策规定，确保正确政治方向、价值取向和舆论导向。举办论坛活动的各类社会主体，应经依法登记、具有合法身份。未经合法登记的企业及社会组织或无实际承办主体不得面向社会公开举办论坛活动。论坛活动名称应准确、规范、名实相符，不得随意冠以“中国”“中华”“全国”“国际”“世界”“峰会”“高端”“高峰”“巅峰”等字样。论坛活动主题设置不得超出主办单位职责范围，设立分论坛、子论坛、平行论坛应紧紧围绕主论坛活动主题。

《通知》强调，一方面严厉打击论坛活动中的各类违法违规行，重点打击未经合法登记的主体面向社会公开举办的论坛活动、“山寨”论坛活动、以论坛活动名义进行诈骗敛财等违法违规行为，明确各监管部门职责，形成长效打击机制；另一方面鼓励支持合法合规论坛活动开展，通过加强宣传推介、提供业务指导、给予表扬奖励等方式，打造一批具有示范性引领性的品牌论坛活动。

《通知》对社会组织、党政机关及其直属单位举办论坛活动提出了具体要求，并进一步明确了主管主办责任及属地管理、行业管理职责。