

# 五部门组合拳出招,房地产市场影响几何?

17日,国新办发布会引起市场高度关注。住房城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局五部门有关负责人亮相,推出增量举措,落实存量政策,打出一套组合拳,推动房地产市场止跌回稳。新举措将对房地产市场产生哪些影响?

## “两个增加”:

### 聚焦堵点难点增量举措靶向发力

当日,五部门聚焦房地产市场面临的堵点难点,分别介绍了一系列有针对性、操作性强的举措,其中两个增量举措很是“吸睛”。

住房城乡建设部部长倪虹说,将通过货币化安置等方式,新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。据统计,仅在35个大城市,需要改造的城中村就有170万套;全国城市需要改造的危旧房有50万套。

为什么选择货币化安置等方式?倪虹说,这不但有利于群众根据自己的意愿和需要来选择合适的房子,减少或不用在外过渡,能够直接搬入新居,还可以消除安全隐患,改善居住环境,完善城市功能。

“货币化安置等方式还有助于消化存量商品房,主动调节市场供求关系。”清华大学恒隆房地产研究中心主任吴璟说,以户均建筑面积100平方米计算,100万套城中村和危旧房改造有望释放约1亿平方米的刚性购房需求。“100万套只是起点,发布会释放了明确信号,可以在100万套基础上继续加大支持力度。”

对于第二个增量举措,国家金融监督管理总局副局长肖远企说,进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制,商品住房项目贷款全部纳入“白名单”管理,做到合格项目“应进尽进”,已审贷款“应贷尽贷”,资金拨付“能早尽早”。预计到2024年底“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍,超过4万亿元。

“这意味着,不仅要扩大‘白名单’覆盖范围,还要彻底打通从‘白名单’到‘融资落地’的堵点。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,这一举措有助于缓解房企资金链紧张压力,使保交房有坚实保障,从而提振市场信心。

## “四个取消”“四个降低”: 提振信心 存量政策积极落地

对于存量政策,倪虹总结了“四个取消”和“四个降低”。

“四个取消”——包括取消或调减限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准;

“四个降低”——降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量房贷利率、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。

“这些举措有利于降低购房成本,提振购房需求。从目前的市场反馈来看,已经产生积极正面的影响,也将为后续政策提供清晰的路径。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

这些政策发布以来,各地迅速行动。随着10月16日天津宣布取消住房限购政策,目前全国范围内仍有限购措施的城市已为数不多,仅剩北京、上海、深圳以及海南部分城市,这些地方近期也都调减了限购措施。

此次发布会上,中国人民银行副行长陶玲一口气介绍了此前五项房地产金融举措的推进情况:

大部分存量房贷利率将在10月25日完成批量调整;绝大多数城市首套、二套

住房最低首付比例统一为15%;两项房地产金融政策延期到2026年底;优化保障性住房再贷款政策后已有银行做了申报;正会同有关部门研究支持收购房企存量土地的政策……

“近期人民银行还出台了降准、降息等一揽子金融政策,这些政策跟上述房地产金融政策一起,对提振信心、稳定预期将持续产生积极作用。”陶玲说。

记者还从发布会上了解到,目前各地有力推进保交房,已交付246万套,成效明显。

东方金诚首席宏观分析师王青认为,一项一项抓落实的背后,是回应群众关切。前期政策效果逐步显现,房地产市场已出现积极变化:多地看房量、到访量明显上升,销售量有不同程度增长;居民房贷利率大幅下降,提前偿还房贷的现象有所减少。

“中国的房地产在系列政策作用下,经过三年的调整,市场已经开始筑底。”倪虹说。

## 狠抓落实: 为长期高质量发展蓄力

党中央高度重视房地产市场平稳健康发展。倪虹表示,接下来,要同心协力,把组合拳打好,狠抓落实,让政策效果充分显现,让人民群众能够享受政策红利。

专家表示,此轮政策调整,不仅旨在提振楼市,也为长期高质量发展进一步蓄力。

一系列政策还在持续推出。针对已宣布的允许专项债券用于土地储备政

策,相关部门已指导地方规范程序、明确标准,重点围绕“怎么收”来推动落实。

自然资源部副部长刘国洪说,自然资源部正积极配合财政部,推动利用专项债券支持地方政府以土地收储盘活存量闲置土地,同时配合相关部门,研究设立收购存量土地专项借款、商业贷款等支持政策。

通过收回收购土地盘活存量,一方面可减少市场存量土地规模,更好发挥土地储备“蓄水池”和投放调节的功能;另一方面,可增加资金流动性,有利于房企集中资金用于保交房;此外,收储后形成“净地”“优地”,有利于补齐公共服务设施短板改善环境,满足居住需要,腾出空间支持实体经济发展。

对于与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的政策,财政部部长助理宋其超说,财政部正在抓紧研究明确相关税收政策,主要包括增值税和土地增值税。这些政策统筹把握相关城市房地产调控的节奏和地方财政收入形势,作出科学合理的安排;赋予地方一定的自主权,保持政策的稳定性和公平性;有效降低房地产企业和购房人负担。财政部表示,具体政策正在抓紧履行相关程序。

我国住房发展已进入从“有没有”转向“好不好”的新阶段,人民群众对住房的功能、质量有新期待。

倪虹说,推动“好房子”建设,主要是抓样板、立标准、建体系、强科技,推动建设不同面积、不同价位的“好房子”。各地首先要保障保障性住房建设成“好房子”,还要结合城市更新把老房子改造成“好房子”。(新华社北京10月17日电)

# 支持“两新”政策加速落地

“新车型让司机驾驶更顺畅,乘客乘坐更舒适,用车成本也比以前低很多。”谈起新更换的纯电出租车,四川成都市汽车运输(集团)公司驾驶员刘卫东连连点赞。

成都市汽车运输(集团)公司党委书记陈凯介绍,今年以来,公司已投入资金对149辆出租车、大客车进行了更换。按照当地交通运输领域设备更新政策,估算公司能获得近150万元的补贴,有效降低设备更新成本。

大规模设备更新和消费品以旧换新(“两新”)是我国的重大政策部署。

今年3月,国务院发布《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》;7月,国家发展改革委、财政部联合印发《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》。

记者从国家发展改革委了解到,截至9月下旬,加力支持“两新”的配套细则全面出台,国债资金全面下达,支持政策全面启动。

从配套细则看,工业设备、用能设备、环境基础设施、营运船舶、营运货车、新能源公交车、农业机械、老旧电梯等8个领域设备更新实施细则,汽车、家电、电动自行车、家装厨卫等4个领域消费品以旧换新实施细则已全部印发实施。31个省、自治区、直辖市以及5个计划单列市和新疆生产建设兵团,都已经出台加力支持“两新”的实施方案。

从国债资金看,1500亿元超长期特别国债资金,已分2批全部安排到项目,共支持了工业、环境基础设施、交通运输、物流、教育、文旅、医疗、用能设备、能

源电力、住宅老旧电梯、回收循环利用等领域的4600多个项目;消费品以旧换新领域1500亿元超长期特别国债资金已于8月初开始全部下达到地方。

从支持政策看,各部门支持大规模设备更新和消费品以旧换新的10条加力措施已经全部启动;北京、天津、上海等地区出台了个人消费者汽车置换更新政策;江苏、浙江、湖北等地区已实施新的家电以旧换新补贴;京东、天猫、苏宁易购等电商平台全面参与家电以旧换新。

“趁着假期给新房置办了智能冰箱、洗烘套装、电视和新风空调,赶上政府补贴真划算!”家住南京的李先生告诉记者,政府补贴叠加门店优惠,一共省了将近1万块钱。

今年国庆假期,在消费品以旧换新政

策带动下,家电市场销售火热。京东数据显示,国庆假期家电销售额同比增长67%;苏宁易购全国门店假期客流同比提升超200%,以旧换新订单同比增长132%。

商务部数据显示,仅国庆假期前三天,就有104.55万名消费者购买以旧换新8大类家电产品154.61万台,销售额达73.57亿元。截至10月4日零时,全国汽车以旧换新平台累计收到补贴申请125.8万份。

国家发展改革委副主任赵辰昕介绍,国家发展改革委将会同有关方面,全面推进政策落实,进一步加强进度调度督促,进一步加强资金监督管理,进一步加强政策宣传解读,让更多、更大范围的企业和群众了解政策、享受政策。

(新华社北京10月17日电)

(上接02版)

## 创新转化场景 新产品次第呈现

在科创生态岛上,大到通过数字孪生对全岛进行可视化管理,小到用人形机器人为到访客人做一杯亚毫米级的拉花咖啡,或是打开手机向大语言模型人工智能客服进行咨询,一座岛就是一个巨大的创新场景验证中心。

作为一个配套完善、业态丰富的新型产业园区,科创生态岛自身就有生产、生活和治理等多方面的应用需求。而为登岛企业率先开放这些应用场景,解决了科技产品从0到1关键过程中的应用验

证难题。

“入驻后,我们立即着手科技成果研发和转化应用,公司的智能建筑终端目前已准备推向市场。同时,我们还在与科创生态岛运营团队联合探讨驻地网部署工作。”浪潮云信息技术股份公司四川中心总经理段志刚说,“这里对我们而言,不止是公司办公地点,还是验证产品、应用产品的大型实验室。”

推动企业突破科技成果转化的“最后一公里”,也依托企业聚拢垂直和横向资源,科创生态岛科技生态链条不断延伸。

在科创生态岛的成都人形机器人创

新中心内,一个主要由海归硕士、博士组成的机器人研发团队,正在对一款即将发布的人形机器人进行组装调试。

“不同于传统工业机器人和服务机器人,人形机器人有自主感知、理解、推理和执行能力,开发难度也指数级上升,而目前我们已经到达从实验室迈向产业化的关键节点。”成都人形机器人创新中心负责人张睿睿说。

作为四川省“一号创新工程”的首个原点项目,也是中西部首个人形机器人创新中心,成都人形机器人创新中心不仅吸引了国内外的顶尖人才,还积极推

动产业链的聚集,让更多研发成果能通过科创生态岛转化为市场上的产品。“产品进入中试阶段后,我们会在这里聚集一批电机、减速器、电子皮肤传感器、视觉传感器等核心零部件厂商。”张睿睿说。

只有创新之树愈发繁茂,转化之果方能累累枝头。一年以来,已有470余项科技成果在科创生态岛上发布,迈出走向市场的第一步。随着更多科技成果的转化落地,这片充满希望的科创“热带雨林”将为推动区域经济高质量发展孕育更多“奇迹的种子”。

(新华社成都10月17日电)