

房地产市场保持基本稳定

政策『组合拳』持续显效

从降低购房门槛到减轻房贷利息负担,从出台“好房子”规范标准到加快消化存量商品房……今年以来,多部门联合推出房地产政策“组合拳”,各地积极调整优化房地产政策,多措并举提升政策的精准性和有效性,持续推动房地产市场保持总体稳定。



5月1日,在成都一处楼盘看房的客户。图据新华社客户端

亮点1

利率下调 进一步减轻购房者负担

5月,贷款市场报价利率(LPR)迎来今年首次下降。降息政策出台后,不少银行迅速跟进调整,北京、上海等一线城市多家银行将首套房贷款利率调降至3.05%。

政策红利进一步减轻购房者负担。5月27日,位于上海杨浦滨江的保利·海玥外滩序BUND98项目当日开盘即清盘。选房顺序靠后的杨女士原计划全款购买100平方米的住房,但选房时只剩130平方米的户型了。“想到首套房贷利率下调,还是下决心出手了。”杨女士说。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,5月降准降息落地,为市场注入信心,同时,地方层面从供需两端调整优化房地

产政策,降低楼市门槛、降低交易成本。在当前刚需和改善性购房需求占主导的情况下,这些政策可以促进需求更好地落地、促进新房和二手房的循环,有利于房地产市场保持稳定。

政策效应下,市场交易保持稳定。5月30日晚,在北京链家亚奥签约服务中心,12间签约室坐满了前来洽谈的客户。“5月周末日均成交二手房约40单,稳中有升。”服务中心负责人史先超介绍。

前来签约的杨女士,最近看中了朝阳区安慧里小区一套两居室。她选择公积金组合贷,由于是京籍二孩家庭,公积金贷款额度可上浮40万元。“首付比例下降,贷款利率下调,组合贷月供约8100元,既负担得起,也能满足住房需要。”

亮点2

政策落地 部分城市市场交易呈积极变化

5月份以来,各地继续调整优化房地产政策,珠海、长春、成都、大连、苏州等城市优化住房公积金政策,苏州、珠海、株洲、佛山等地实施购房补贴政策。

随着各项稳楼市政策陆续落地生效,部分城市市场交易呈现积极变化。国家统计局数据显示,从40个重点城市的情况来看,1至4月份,新建商品住宅销售面积和销

售额同比分别增长0.1%和2%。

中指研究院初步统计数据显示,1至5月,深圳、广州新房销售面积同比分别增长41%、24%,深圳二手房成交量同比增长44%,京沪二手房成交套数同比增幅分别为23%和34%;5月份,上海新房销售面积同环比均增长,北京环比基本持平,同比增长2成左右。

亮点3

存量消化 多地推进存量商品房收储工作

存量消化是促进房地产平稳发展的重要举措。全国首批支持收购存量商品房专项债券落地浙江;江苏省积极探索房票安置等一揽子政策,推动存量房消化……目前,多地严控增量、盘活存量,推进存量商品房收储工作。

在江苏南京工作的蔡博士,于5月份申请人才房票,经审核通过获得C类人才补贴,共领取一次性房票补贴61.4万元。“我购买了一

套130平方米的住宅,父母孩子够住了。房票刚好付首付,剩下全部按揭贷款,还款压力不大。”蔡博士说。

南京市城乡建设委员会副主任宋刚介绍,今年3月底南京发布“房七条”新政,推动既有库存商品房全部纳入房票超市,加大房票兑付金融支持。截至目前,全市已发出近1.1万张房票,直接去化库存商品房6200多套。

亮点4

“好房”建设 改善性需求入市更加积极

同时,“好房子”建设不断推进,丰富了高品质住宅供给,改善性需求入市更加积极。国家标准《住宅项目规范》发布后,各地结合实际情况进一步细化、提升有关技术措施要求。

北京市加快“好房子”建设,开展平原新城新建高品质住宅试点和中心城区既有住区可持续更新改造试点;山东出台《关于支持“好房子”建设的若干政策措施》,从加大优质地块供应力度、优化容积率

计算规则等11个方面展开部署;杭州在满足国标基础上,鼓励项目设计创新,适当提高住宅建筑居住楼层层高,套内空间布局、架空层设置等满足多元化生活方式及公共活动需求。

业内人士指出,供需两端协同发力的政策“组合拳”,持续为房地产市场注入动能,不仅有效促进了房地产市场的平稳健康发展,也为行业高质量发展奠定基础。

据新华社

以旧换新的“国补”资金如何抵达消费者?

“可享受国家补贴”“国补再减15%”……如今,无论是线上店铺,还是线下卖场,百姓在购买消费品时,都可常见这些标语。

去年以来,我国持续实施消费品以旧换新政策,实打实的“真金白银”惠及消费者,激发消费活力。这些“国补”资金是如何抵达消费者的?

补贴效果如何?

“3C产品补贴15%”“家电家装厨卫补贴20%”……走进山东省泰安市的三源家电线下卖场,多则关于以旧换新的标识映入眼帘,不少顾客在柜台前咨询。

“实施消费品以旧换新后,公司去年四季度销售增长约30%,今年前4个月、‘五一’假期销售也都有30%多的增长。”山东三源家电有限公司总经理王欣莹说。

加大家装消费品换新支持力度,对个人消费者购买手机、平板、智能手表手环等数码产品给予补贴……消费品以旧换新政策今年加力扩围,政策受益面不断扩大。

“今年‘五一’期间,我们平均每天都卖掉十几部手机,一大半都是通过以旧换新政策做的置换,很多新上市的品类也可以参加国补。”OPPO体验店北京西单大悦城店店长吴志荣说。

在宁夏,以旧换新政策涉及的消费品保持较好增长态势:今年1至4月汽车零售额同比增长21.7%,家用电器和音像器材类商品零售额同比增长23%,通讯器材类商品销售额同比增长66.2%。

商务部数据显示,截至5月31日,2025年消费品以旧换新5大品类合计带动销售额1.1万亿元,发放直达消费者的补贴约1.75亿份。

“提振消费是今年宏观政策的发力重点。今年消费品以旧换新政策加力扩围,带动商品零售增长,有效提振国内消费,为扩大内需提供支撑。”中国社科院财经战略研究院财政研究室主任、研究员何代欣说。

补贴如何更好抵达消费者?

消费品以旧换新政策的相关链条长、环节多。如何管好资金,让补贴更好落地?如何让参与企业和消费者更好享受政策红利?

记者在采访中发现,多地优化完善流程,着力减轻参与企业垫付补贴资金的压力;创新工作举措,提升消费者享受补贴体验和获得感。

“为了减轻企业资金垫付压力,山东在全国率先建立家电等以旧换新资金预拨机制,最高可以给企业预拨80%的资金,大幅减轻企业垫付压力,让企业踊跃参加消费品以旧换新活动。”山东省财政厅有关处室负责人说。

同时,山东还优化汽车以旧换新补贴发放流程,把“市级审核—省级复核—发放补贴”流程调整为“市级审核—发放补贴—省级复核”,缩短申领时间。

浙江着力构建“政策直达、回收便捷、服务高效”的全链条生态,打通政策落地“最后一公里”;构建“政府补贴+品牌让利+平台支持+金融助力”四重优惠体系,让消费者享受更高效的换新服务。

消费品以旧换新涉及范围广、参与者多,也有消费者担心,会不会出现先涨价后降价、违规套取补贴等情况?

在黑龙江,市场监督管理局发布规范消费品以旧换新活动价格行为的提醒告诫书,要求全省消费品以旧换新活动相关经营者要依法诚信经营,规范明码标价行为,严禁价格欺诈行为;在浙江,全省市场监管部门已启动消费品以旧换新价格秩序集中整治,护航市场规范发展……多地积极采取措施,维持良好市场交易秩序,严防出现“恶意涨价”“变相涨价”及虚假交易等违规行为。

为了防止骗补套补问题发生,山东设置了市级审核和省级复核两道程序。“通过设置两道程序、多审一遍,全力堵上风险点。”山东省财政厅有关处室负责人说。

据新华社

白|杰|品|股|连涨

问:上周五沪指高开,盘中窄幅震荡,收盘微涨,你怎么看?

答:市场上周五涨跌不一,沪指逆市飘红收出四连阳,盘面上个股涨跌各半,贵金属、采掘板块表现较好。截至收盘,两市涨停50只,跌停4只。技术上看,沪深股指均收于5日均线之上,两市合计成交11520亿元环比减少;60分钟图显示,各股指均收于5小时均线附近,60分钟MACD指标均保持金叉状态;从形态来看,沪指表现更强一些,不仅连涨,日线MACD指标也出现现金叉,由于各股指仍收于60小时均线之上,且该线正在逐步走平并拐头向上,后市将极大支撑市场向上拓展空间。期指市场,各期指合约累计成交、持仓均减

少,各合约溢溢价水平整体明显缩减。综合来看,周末消息面偏暖,市场有望收出周线连阳。

资产:上周五按计划以12.4元均价买入智莱科技25万股,之后以12.5元均价卖出25万股。目前持有华创云信130万股、鲁信创投60万股、爱建集团180万股、电投能源26万股、润泽科技10万股、同花顺2万股、砂电股份3万股、智莱科技25万股、振江股份18万股。资金余额5236971.83元,总净值57532571.83元,盈利28666.29%。

周一操作计划:智莱科技、振江股份、润泽科技、砂电股份、同花顺、爱建集团、华创云信、电投能源、鲁信创投拟持股待涨。

胡佳杰