

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

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政策，多个城市出台政策支持多子女家庭合理住房需求。

记者在采访中发现，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，该项目营销总监肖成星介绍，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“小变大”“一套变两套”等改善性需求趋势明显，开盘当天卖完近85%的房源，成交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

产发展新模式的有利举措，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。

“人们对有对好房子的向往，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，部分楼体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”田雪告诉记者，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有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基点，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，努力让人民群众创造高品质生活空间。

（新华社北京6月2日电 记者王优玲、吴雨、胡璐、姚均芳、郑钧天、赵瑞希）

2024年3月20日，村民在北京十渡应急保障中心打羽毛球。该中心为平急两用，平时作为社区服务中心，急时作为应急保障中心。
■新华社记者 陈钟昊 摄

观察人士认为增长预期上调 凸显中国经济发展前景乐观

近日，国际货币基金组织(IMF)上调今年中国经济增长预期至5%，相比今年4月发布的《世界经济展望报告》中的预期上调0.4个百分点。

海外观察人士纷纷表示，国际机构上调中国经济增长预期，凸显中国经济发展潜力大、韧性足、增长前景乐观。不少专家强调，中国经济的稳定和积极增长对跨国企业营商有好处，对地区合作与发展有好处，对全球经济恢复有好处。

“中国总是让大家感到惊喜！”德国联邦经济发展和对外贸易协会主席夏埃尔·舒曼在接受新华社记者采访时表示，近几十年来，总有媒体唱衰中国经济，称中国经济存在这样或那样的风险，但中国经济不断增长，取得了可喜的成绩。舒曼说，中国政府今年以来宣布了多项支持经济增长的举措，提升了市场信心，推动IMF等国际机构上调中国经济增长预期。

舒曼表示，当前世界经济面临挑战，中国经济保持稳定和积极的增长，对世界经济有益。最近，跨国企业西门子在德国之外的首家数字化工厂成都工厂正在开展第四期项目建设，一方面扩大生产规模，实现相关产品100%本地化生产，另一方面扩大研发团队，从中国市场需求出发进行产品创新，力争从源头实现“中国智造”。

西门子全球执行副总裁、西门子中国董事长、总裁兼首席执行官肖松告诉记者，中国市场的魅力不仅在于大，更在于快，倒逼企业不断产生新的竞争力，进而在中国市场共享更多新机遇。他说，中国不仅是西门子在产业技术应用方面的重要市场，也是最

具创新力的前沿市场，随着中国着力发展“新质生产力”，西门子也将努力以更快速度拥抱中国市场变化。

今年年初，印度尼西亚东南战略研究院执行董事里亚迪·苏帕诺前往中国访问交流。他对中国道路上新能源汽车的高占比和无所不在的移动支付印象深刻。他说，这些应用普及需要一系列高技术支撑，体现了中国加速产业转型，进入发展新阶段。

苏帕诺说，近年来，印尼与中国合作共赢取得一系列成果，其中最典型的就是雅万高铁通车。他表示，对包括印尼在内的东南亚国家而言，中国市场潜力巨大、前景广阔，具有持久而强大的吸引力。

谈及今年以来中国经济发展取得的成果，芬兰银行新兴经济研究所高级研究员图利·麦卡利在接受记者书面采访时表示，中国经济年初以来的增长好于预期，为一年开了个好头，有助于提升消费者和企业的信心。

巴西商业领袖组织中国区首席执行官小若泽·里卡多·卢斯表示，IMF上调中国经济增长预期，体现了中国在推动发展“新质生产力”方面取得的成功，特别是科技创新给中国经济持续带来活力。他强调，国家经济增长必须依靠高技术、高效率、高质量，中国的发展理念有力推动了经济增长。

巴西热图利奥·瓦加斯基金会经济学学者乔尔森·桑帕约也表示，中国经济活动不断改善，政府为推动经济稳定增长积极推出新的措施，产生了积极影响。

（新华社北京6月3日电 参与记者：宿亮、李函林、陈静、周永穗、叶平凡、陶方伟）

高质量发展调研行

向“新”求“质” 打造新能源产业生态圈



5月31日，江苏常州理想汽车智能制造基地焊装车间的机械臂正在作业。
■新华社记者 柳文惠 摄

全自动化焊接车间火花四射，数百台工业机器人挥舞手臂，生产线轰鸣声不绝于耳……在江苏常州理想汽车生产基地，冲压、焊装、涂装、总装等工艺后，一辆辆新能源汽车“出炉”。去年自启奔往全国的理想汽车有37.6万辆，同比增长180.2%。

常州与理想共谱的“伯乐与千里马”故事，被传为业内佳话。自2016年落户常州，理想汽车用8年成长为千亿级新势力车企。

“我们以发展新质生产力为抓手，培育吸引行业头部企业，用链式思维发挥龙头企业牵引作用，不断构筑‘发储送用网’产业生态圈，全方位打造‘新能源之都’。”常州市工信局局长严德群说。

2015年，常州引进第一家动力电池企业中航锂电（后改名中创新航）。当时，这家企业处于亏损阶段。常州金坛区以政府基金增资入股，帮企业度过了至暗时刻。而今，中创新航成长为全球行业出货量前五、全国第三的行业龙头企业。

“链主”汇聚正不断加速。2016年宁德时代、2018年蜂巢能源、2019年比亚迪……整车“链主”和动力电池龙头，不断牵引其他3400多家新能源汽车产业链企业集聚。目前，常州动力电池产业链完成度达97%，带动新能源汽车及零部件产业产值超4500亿元。

连点成线，扩链成群，“发储送用网”新能源产业生态圈正加速形成。在“发电”环节，太阳能光伏产业链日趋完整，天合光能、时创能源等积极探索“零碳产品”；在“储能”环节，除了动力电池，空气压缩储能、氢能等新型储能走在全国前列；在“输送”环节，特高压输电设备、变压器产品及电力电

缆产业制造重镇地位日益凸显；在“应用”环节，除了新能源汽车，万帮新能源的全国100万台充电桩近期上线，跻身亚洲新能源独角兽；在“网联”环节，“车、能、路、云”的融合发展，为培育典型应用场景筑实基础……

“2023年常州本地推广应用新能源车6万多辆，这是数万个‘移动充电宝’。”国网常州供电公司营销服务中心主任李敏介绍，他们正探索在充电站、楼宇、园区、智造企业等各种应用场景构建高度自治智能微电网，发挥光能、储能等多能互补作用。

在“发储送用网”深度融合的基础上，常州将聚焦“新能源、新生活、新城市”，打造城市新风。“要全景拓展新能源应用，不断构建绿色低碳‘全链条’。”常州市市长盛蕾说。

2023年，常州新能源产业融合集群入选首批江苏省战略性新兴产业融合集群发展试点，规上企业完成产值超7680亿元，同比增长15%，对当地规上工业产值增长贡献率达98.9%。同年，常州成为GDP新晋“万亿之城”。

数月来，江苏省印发《关于支持常州新能源产业高质量发展的意见》，支持常州高质量推进太阳能光伏、动力及储能电池、新型电力装备以及新能源汽车等产业链创新升级，打造“新能源之都”城市名片。到2025年，常州新能源领域产值规模力争超万亿元。

“新质生产力是高质量发展的强劲推动力、支撑力。”常州市委书记陈金虎说，发展新质生产力要因地制宜、先行先试、加快探索，常州将全力打造代表江苏高质量发展水平、具有国际竞争力的新能源产业高地。

（新华社南京6月2日电 记者 秦华江）



2023年4月2日在深圳市龙华区元芬村拍摄的改造后的青年公寓外立面(左)。近年来，深圳持续推进城中村住房规模化品质化改造提升，打造了元芬村等新型宜居人文社区。
■新华社记者 毛思倩 摄