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的政策措施，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，该项目营销总监肖咸星介绍，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，收金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%。

“从首付款比例、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。

“人们有对住好房子的向往，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，部分楼房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。”谦祥集团执行总裁娄自然说，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、现房售卖有重要意义。

娄自然提到的“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，全国所有地级及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一套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、轮候库建设、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，努力为人民群众创造高品质生活空间。

（新华社北京6月2日电）

山东6000多万亩小麦陆续集中收获

6月2日，在临沂市郯城县庙山镇，参加小麦机收减损技能大比武的农机手驾驶联合收割机在收获小麦（无人机照片）。

当日，山东省“三夏”生产开机暨小麦机收减损技能大比武启动仪式在临沂郯城县举行，标志着山东省6000多万亩小麦陆续集中收获。（新华社发）

热点问答

四条高铁票价为何调整

——铁路专家谈市场化票价机制“有升有降”

6月15日起，京广高铁武广段、杭深铁路杭甬段和沪昆高铁沪杭段、杭长段4条高铁上运行的时速300公里及以上动车组列车，由原来的固定、单一票价机制优化调整为灵活折扣、有升有降的市场化票价机制，相关列车车票于6月1日开始发售。

高铁车票价格为何调整，有何依据考量？就公众关心的问题，记者采访了国铁集团客运部副主任朱文忠和北京交通大学交通运输学院教授聂磊。

问：为何选择京广高铁武广段等4条高铁实行市场化票价机制？

聂磊：主要考虑到这4条高铁覆盖华南、东中部经济较为发达地区，综合交通运输体系较完善，各种交通运输方式竞争充分，且开通10余年来一直实行固定、单一票价机制，其间高铁运营维护成本发生了较大变化，现行票价机制已明显不适应市场化经营形势。票价优化调整后与其他交通运输方式的比价关系更为合理，有利于充分发挥综合交通运输体系作用。

同时，与周边其他高铁线路上运行的同类动车组列车票价水平也更为平衡，有利于在铁路企业内部形成合理的比价关系，完善铁路客运产品价格体系，为人民群众提供更好的出行服务。

问：如何理解4条高铁由目前固定、单一的票价机制优化调整为灵活折扣、有升有降的市场化票价机制？

朱文忠：固定、单一的票价机制是指同一高铁线路、同一站间、同一速度等级的动车组列车，不分淡旺季、开车日期、发到时刻、旅时长短等因素，均执行相同的票价。市场化票价机制是指综合考虑季节、日期、时段、旅时等因素，以公布票价为上限，对动车组列车票价实行不同幅度的折扣，充分体现有升有降、优质优价的市场原则。

比如，调整前，武广高铁上运行的广州南至武汉间G82次和G1132次动车组列车，G82次旅行时间为3小时47分，而G1132次旅行时间为4小时50分，二等座票价均为463.5元，这两趟列车旅时不同，但票价相同；调整后，G82次二等座票价为553元、比调整前高19%，G1132次二等座票价为304元、比调整前低34%，旅时较长票价比旅时较短票价便宜249元。

问：此次4条高铁票价优化调整，票价如何体现“有升有降”？

朱文忠：实行市场化票价机制后，综合考虑列车发到时刻、停站多少、旅时长短和客流分布等各种因素，以公布票价为上限合理确定各次列车车票的具体执行票价。即对一些旅速较快、长期供不应求的列车车票执行不打折票价，对一些停站较多、方便沿线旅客出行的列车车票执行打折票价。以武广高铁为例，这次执行不打折票价的均为上座率较高的列车，而执行打折票价的均为上座率较低的列车。

整体看，实行市场化票价机制后，执行不打折票价和执行打折票价的列车数量基本相当，体现了“有升有降”。票价“有升有降”既丰富了旅客乘车选择，也能够通过价格杠杆调节均衡客流，进一步提高铁路运输资源利用效率。

问：此次票价优化调整的4条高铁平行线路上的普速列车是否会减少开行数量？

朱文忠：考虑到铁路运输服务的普惠性、均衡性、可及性，铁路部门始终保持着普速旅客列车的开行规模。此次对票价优化调整的4条高铁平行线路上的普速列车开行数量没有调整计划，现有京广铁路武广段普速列车112对，沪昆铁路沪杭段普速列车77对、杭长段75对、杭深铁路杭甬段14对仍将继续开行。

问：高铁客流不均衡主要表现在哪些方面？

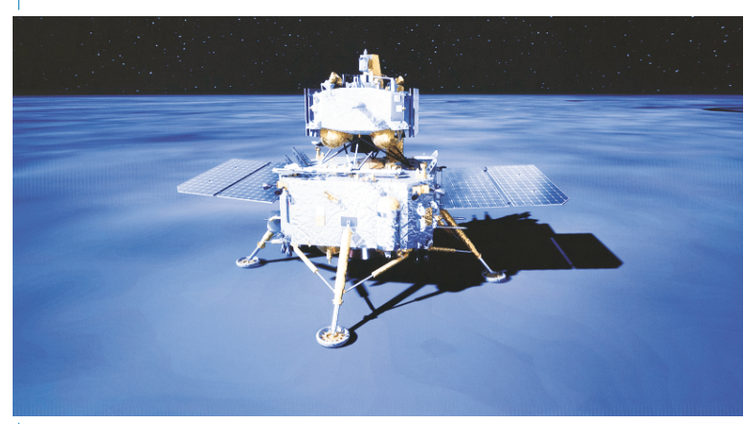
朱文忠：大数据分析显示，目前高铁客流不均衡主要表现为：一是不同日历客流差异大。节假日、双休日旅客发送量一般为800万至1800万人次，而周一至周五工作日则在600万至1200万人次，峰谷差近三分之一。二是不同停站客流差异大。列车途中停站多少、旅行时间长短，对客座率影响明显。以武广高铁为例，因为执行同样票价，G883次在武汉站至广州南站间，中途停2站，旅行时间为3小时54分，平均客座率达到94.2%；G1135次中途停7站，旅行时间为4小时39分，平均客座率仅为54.6%。三是不同时段客流差异大。因为票价无差异，早7点前、晚9点后开行的高铁列车客座率普遍不足60%，明显低于全路高铁列车73%的平均水平。

（新华社北京6月1日电）

新华鲜报

经历约30天奔月之旅

嫦娥六号成功着陆月球背面



据新华社北京6月2日电（记者 宋晨 徐鹏航）这是人类探索月球的历史性时刻！6月2日清晨，嫦娥六号成功着陆在月球背面南极-艾特肯盆地预选着陆区，开启人类探测器首次在月球背面实施的样品采集任务，即将“蟾宫挖宝”。

北京航天飞行控制中心响起热烈的掌声，嫦娥六号着陆器和上升器组合体在鹊桥二号中继星支持下，成功着陆在月球背面南极-艾特肯盆地预选着陆区。

自5月3日发射入轨以来，嫦娥六号探测器经历了约30天的奔月之旅，在经过地月转移、近月制动、环月飞行等一系列关键动作后，完成了这世界瞩目的“精彩一落”。

相比于降落在月球正面，降落在月球背面可谓环环相扣、步步关键。特别是此次任务的预选着陆区——月球背面南极-艾特肯盆地，落差可达十多公里，好比要把一台小卡车成功降落到崇山峻岭中，每一步都不能掉以轻心，充满着中国航天人的智慧和创造。

“渐次刹车”减速接近月表——着陆器和上升器组合体实施动力下降，搭载的7500牛变推力主发动机开机，逐步将探测器相对月球速度降为零。其间，组合体进行快速姿态调整，逐渐接近月表。

“关键缓冲”确保安全落月——即将到达月面时，发动机关闭，利用缓冲系统保障组合体以自由落体方式到达月面。

月背着陆时间短、难度大、风险高，放眼世界也仅有我国的嫦娥四号探测器曾在2019年初成功实现月背软着陆。此次嫦娥六号不仅要实现月背软着陆，更将按计划采集月球背面的月壤。

2004年，中国探月工程正式批准立项。从嫦娥一号拍摄全月球影像图，到如今嫦娥六号即将月背“挖宝”……20年来，中国探月工程不断刷新人类月球探测的纪录。

上图：这是6月2日在北京航天飞行控制中心屏幕上拍摄的嫦娥六号着陆器和上升器组合体着陆月背的模拟动画画面。（新华社发）

我国全面进入汛期

各地水利部门积极做好防汛准备

新华社北京6月1日电（记者 刘诗平）6月1日，我国全面进入汛期，南方进入主汛期。受暴雨影响，海南、广东、福建部分中小河流可能发生超警以上洪水。

水利部当天发布汛情通报，1日至2日，华南东部、江南东南部等地预计将有大到暴雨，其中广东、福建、浙江等省部分地区将有大暴雨。海南、广东沿海、福建闽江上游建溪部分支流等暴雨区内中小河流可能发生超警以上洪水。

相关水利部门正密切监视雨情、水情变化，滚动会商研判，积极做好暴雨洪水防范应对。

我国全面进入汛期，各地水利部门积极做好防汛准备。水毁工程修复方面，目前6060处纳入水利部统计范围的全国水毁修复项目已修复5811处，南方地区水毁修复任务已基本完成，全国水毁修复任务预计将在6月底之前完成。

防洪调度演练方面，水利部5月份相继组织开展了2024年长江、太湖、松辽、黄河、淮河、海河、珠江等流域防洪调度演练，重点演练了雨情和水情监测预报、数字孪生“四预”平台应用、流域洪水防御水利工程调度决策、防洪工作部署等环节，提升流域防汛协调联动和实战能力。

世卫大会修订国际卫生条例

加强大流行病应对能力

据新华社日内瓦6月1日电（记者 曾焱）世界卫生大会1日通过一揽子《国际卫生条例（2005）》修正案，以确保所有国家建立起全面、健全的公共卫生制度，加强全球对大流行病等突发公共卫生事件的防范、监测和应对能力。

本次修正案引入“大流行病突发事件”的定义，旨在促进更有效的国际合作，以应对有可能成为或已经成为大流行病的事件。世界卫生组织说，“大流行病突发事件”定义建立在现有《国际卫生条例（2005）》机制基础之上，代表更高级别的警报。

修正案还包括建立“协调财政机制”，加强对发展中国家的资金支持力度，促进其核心能力以及大流行病预防、防范和应对能力建设。

此外，世卫组织会员国同意就“大流行协定”的起草继续谈判。会员国决定延长政府间谈判机构的任期，使其在2025年世卫大会或2024年世卫大会特别会议之前，完成“大流行协定”的谈判磋商工作。

埃及等三国发表联合声明

呼吁以色列和哈马斯达成停火协议

据新华社开罗6月1日电（记者 董修竹）埃及、卡塔尔和美国6月1日发表联合声明，共同呼吁巴勒斯坦伊斯兰抵抗运动（哈马斯）和以色列根据美方日前公布的新提议达成加沙地带停火协议。

联合声明说，埃及、卡塔尔和美国共同呼吁哈马斯和以色列达成能够体现美方公布的新提议原则的协议。这些原则将各方诉求结合在一起，“为永久停火和结束危机提供了路线图”。

美国总统拜登5月31日在白宫公布一项旨在实现加沙地带永久停火并确保被扣押人员获释的新提议。拜登说，这一“全面新提议”是美国与以色列、卡塔尔、埃及和其他中东国家多轮外交对话的产物。

潍城区聚合商气文气人气促消费升级

（上接1版）

发掘优势资源，加快融合发展。百大·中百商圈作为潍坊传统商圈受场地制约，体验类业态不够丰富，集客能力不足。为解决这一问题，潍城区创新推动“商贸、文化、旅游”融合发展，秉承大片区理念，对城隍庙、老城墙、十笏园、松园子、百大·中百商圈整体规划、一体推进，加快立丰和平广场、百大·尚元大厦、松园子古民居修缮保护、城隍庙金银仓、潍县老城墙遗址公园等项目建设，提升改造潍州剧场、十笏园文化街区，将历史文化遗存、文艺演出、特色美味、时尚潮流及各类有趣好玩元素巧妙结合，让历史文化的古朴典雅与潮流时尚的业态融合，增加不同层次人群的体验感，更好满足消费者多元化的需求，打造顾客“来了不想走，走了还想来”的都市购物休闲娱乐新高地，以“商气”“文气”融合带动聚合“人气”。

社址：潍坊市奎文区文化路1801号 邮政编码：261041 电话：办公室8196039 总编室8196080 经营中心8196661 发行中心8196001 广告经营许可证：07002 零售价：2.00元 订阅处：潍坊日报社发行中心及各县市区委宣传部 印刷：潍坊日报社印务中心0536-2511515