

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

新华社记者

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、存量商品房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，该项目营销总监肖威介绍，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王先生在房产中介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。

据广发证劵统计，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市场发展新模式的重要举措，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。

姜自自然提到的“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。

日前，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”，商业银行对符合“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，希望自己已能顺利申请到。

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、房屋安全和消防安全隐患，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，从小区到好社区，从好房子到好城区，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，努力为群众创造高品质生活空间。

“我们营造尊重技能浓厚氛围，让技能人才‘香’起来。同时提升激励保障，把技术工人子女教育、购房补贴、品质生活等暖心项目列为留才主要内容，极大提升了技术工人的归属感和幸福感。”台州湾经开区党群工作部部长王正军说。

“我们营造尊重技能浓厚氛围，让技能人才‘香’起来。同时提升激励保障，把技术工人子女教育、购房补贴、品质生活等暖心项目列为留才主要内容，极大提升了技术工人的归属感和幸福感。”台州湾经开区党群工作部部长王正军说。

激活乡村内生动力

（上接第一版）

健全机制，让“能上能下”成常态

让不干事的干部腾位置，为干事的干部供平台。“上”“下”间，玉环的干部队伍正在被不断地“有机更新”，干部上去容易下来难的问题得以“破冰”。

为了让“能上能下”成为新常态，玉环先后出台各类制度，对干部“下”的细分情形、认定标准、操作程序等相关内容进行系统探索和规范。此外，还通过健全干部日常考核机制体系，形成精准“干部画像”，推动营造“以实绩论英雄”的良好氛围。

“工作交付物”就是玉环创新推出的领导干部日常考核管理办法。针对本年度工作目标任务，玉环的领导干部将负责承担的重点任务、重点项目、重点指标等进行拆分，每月初确定3至5项清晰可衡量的承诺事项，写明交付时间节点并进行公示，成为干部日常工作考核的重要“参照”。

今年以来，玉环共收到“交付物”8000余份，实现高新技术产业投资等经济指标翻盘逆袭、争先进位，助推漩门湾特大桥桩基工程完工、玉环数字经济产业园一期竣工等。

激活乡村振兴内生动力

（上接第一版）

20年来，通过“三化十二制”，黄岩抓住了乡村发展中的关键少数，实施“农村劳动力素质培训工程”和“低收入农户奔小康工程”，建成了现代粮食生产功能区和省级主导产业示范区，被列为首批部省共建乡村振兴示范省先行创建单位、省级数字乡村振兴建设试点、休闲农业、文化创意等新业态不断涌现，带动农民收入持续较快增长。

从“水窟塘”发展成“幸福村”的山前村，从“后进生”摇身变成“优等生”的双浦村，从“落后村”成为“富裕村”的西范村……“三化十二制”有效促进了黄岩农村产业发展，产业结构不断优化。

推进和美乡村建设

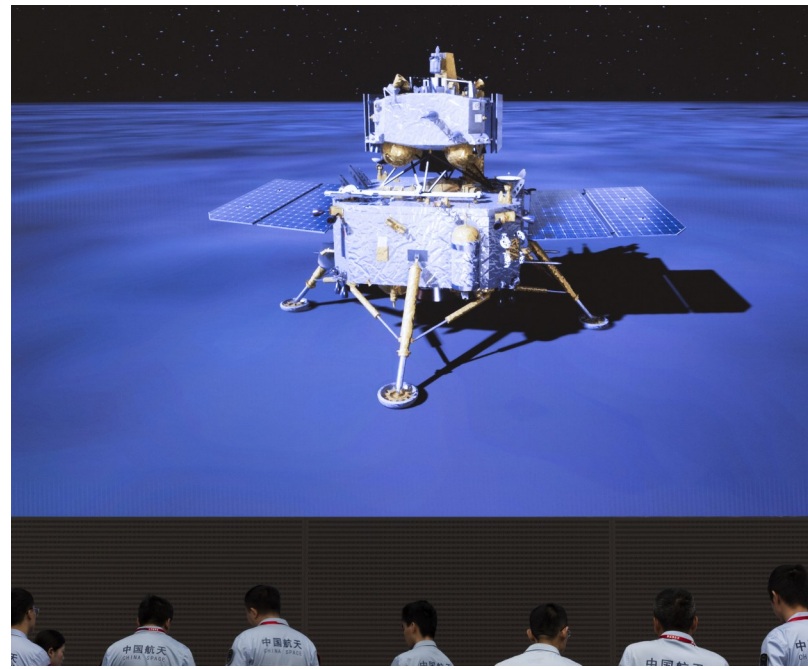
城市化进程中，大量农村青壮劳动力常年在外打工，房子、土地长期闲置，乡村社会治理人才短缺。如何给乡村振兴注入“新鲜血液”，“三化十二制”给村“两委”提供了新思路：打破以往在党党员选干部的惯例，吸收了一批生产能手、经营能人充实进村“两委”班子，把村民中的“土专家”“田秀才”用起来，建起了一支带富能力强、服务能力强、治村能力强的干部队伍。

除了挖掘本土人才外，黄岩还积极引进乡贤、专家共商发展大计，激活村庄发展“一池春水”。屿头乡沙滩村党支部在同济大学杨贵庆教授的精心指导下，由村干部党员骨干担任包干，将腾空的旧屋、养殖场地因地制宜地改造为展厅、客栈，把牛栏猪圈改造为酒吧茶馆，村庄成为远近闻名的网红村。

20年来，在“三化十二制”的“保驾护航”下，黄岩乡村补短板，强弱项，因地制宜，从环境建设、公共服务改善起步，不断拓展建设内容，在和美乡村建设上取得了显著成绩——

宁溪镇乌岩头村充分发挥村级治理“三化十二制”的作用，依托当地自然环境、绿色生态等特色优势，修旧如旧，打造历史古村落，吃上了“旅游饭”，成为全国美丽乡村“千万工程”的学习案例。

在“千万工程”的引领下，上郑乡圣堂村将昔日两军会师之地成功打造成网红打卡之地，走出了一条乡村治理“高水平”、绿水青山“高颜值”与经济发展“高质量”相得益彰的美



嫦娥六号探测器成功落月

6月2日，在北京航天飞行控制中心，工作人员在监测嫦娥六号着陆器和上升器组合体工作情况。

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。新华社记者金立旺摄

玉环：“能上能下”激活干部队伍

（上接第一版）

健全机制，让“能上能下”成常态

让不干事的干部腾位置，为干事的干部供平台。“上”“下”间，玉环的干部队伍正在被不断地“有机更新”，干部上去容易下来难的问题得以“破冰”。

为了让“能上能下”成为新常态，玉环先后出台各类制度，对干部“下”的细分情形、认定标准、操作程序等相关内容进行系统探索和规范。此外，还通过健全干部日常考核机制体系，形成精准“干部画像”，推动营造“以实绩论英雄”的良好氛围。

“工作交付物”就是玉环创新推出的领导干部日常考核管理办法。针对本年度工作目标任务，玉环的领导干部将负责承担的重点任务、重点项目、重点指标等进行拆分，每月初确定3至5项清晰可衡量的承诺事项，写明交付时间节点并进行公示，成为干部日常工作考核的重要“参照”。

今年以来，玉环共收到“交付物”8000余份，实现高新技术产业投资等经济指标翻盘逆袭、争先进位，助推漩门湾特大桥桩基工程完工、玉环数字经济产业园一期竣工等。

强化基层治理能力

实现治理有效，是全面实施乡村振兴战略的必然要求。20年来，黄岩以“三化十二制”为基础，积极构建自治、法治、德治相结合的乡村治理体系，推动基层治理能力和治理体系现代化，推进乡村振兴战略实施走深走实。

但在乡村发展过程中，村“两委”成员难免会因为发展理念不同而争红了脸，如何凝聚起干事创业的最大合力，获得村民支持？“三化十二制”给出了答案：“五议两公开”。

院桥镇梁湖桥村严格实施“五议两公开”，在获得村民广泛支持的基础上，凝心聚力，一心一意搞建设，使村庄摆脱了发展困境、村集体收入大幅增长、村民生活环境显著改善，老旧房屋变身“花园式”别墅小区。

正是因为“五议两公开”，充分调动了群众参与村务管理的热情和积极性，实现了从干群心未合到重大事项商量着办的转变，增强了村民的幸福感和获得感，营造了和谐稳定的社会环境。

如今，“三化十二制”作为村级治理总纲，涵盖了村级组织运行的方方面面，通过履诺考评、廉洁履职、三资管理、三务公开等制度，真正将村干部的权力装进“制度的笼子”。

在关系群众切身利益的事情上，让群众参与治理，才能发挥事半功倍的效果。江口村按照村级治理“三化十二制”工作要求，建立起三级网格体系，全村127名党员群众共同参与基层治理工作。

网格是基层社会治理的最小作战单元和“神经末梢”。黄岩持续强化党建统领网格智治，打造“基础力量+专业力量+社会力量+智能感知”的网格团队，蹚出一条“大网格、微治理”的新路子，实现“小事不出村、大事不出镇、矛盾不上交”。

越“业”越繁华

（上接第一版）

比如有，文化业态有大隐书局、高规格餐饮有顺记·浦江荟、商务洽谈有御道茶舍。”陈娟如数家珍。

作为城市烟火气的代表，台州小吃的影响力水涨船高。椒江城发集团也想引入地道的台州小吃，让椒江老街更有“台州味”。

今年春节，椒江城发集团邀请一众台州小吃类商户来椒江老街开临时店铺。在为期8天的营业期间，吕氏泡虾拔得销量头筹，这也坚定了他们入驻老街的信心。

“生意还可以，平时都能忙得过来，就是到了大型节假日，需要从总部再调两三个人来帮忙。”入驻椒江老街近3个月，吕氏泡虾店员胡阿姨深有感触。

汇聚首店，年轻业态

在椒江老街，布兰兔的植物庄园格外显眼。

一座头戴英式茶壶状礼帽、身着浓黑缀青燕尾服的巨型兔子雕塑静立于该店门前。雕塑旁则是大片的玻璃橱窗，花纹精美的成套茶具、不同

风味的花草茶以及创意周边摆放雅致，浓郁的英伦童话风情与周围的中式风格形成强烈反差，大凡路过的游人，总会忍不住投来好奇的目光。

95后吴女士是布兰兔的植物庄园的常客，她曾在其他城市旅游时，光顾过该店，并留下好印象。“之前台州没有布兰兔的植物庄园，只能网购果茶‘补货’，现在方便了。”吴女士说。

进入台州之前，布兰兔的植物庄园曾综合比较过数个老街，考虑到椒江老街区位特殊，既贴近市中心，又地处商圈，且旁边多住宅区，具备长期发展的潜力，故而将台州首店落户于此。

“我们的目标客群是30岁至40岁的白领女性，经过一段时间营业，我们发现，顾客中消费金额比较高的也是这类客群，比较符合我们当初的设想。”布兰兔的植物庄园负责人郭呈莉说。

像布兰兔的植物庄园一样，不少品牌将首店落址椒江老街，出现“三步一家台州首店，五步一家浙江首店”的景象。

“椒江城发集团在招商洽谈中，

越“业”越繁华

大力发展首店经济，吸引不同商业模式或不同类型的店，贴合年轻消费群体，希望借助首店的品牌影响力扩大椒江老街的知名度，以首店集聚效应持续吸引人气。”陈娟说。

如今，成都许家菜、古风婚礼品牌和也、青稚护手霜等18家各具特色的首店汇聚在椒江老街，让百年老街拥有年轻面貌。

多元融合，丰富业态

趁着放假，高一学生何安宁和同学结伴夜游椒江老街。在编织鸟店内，边听店员讲解绳结编织技艺、边看手工编织作品，何安宁不由感慨：“绳结工艺真的太有意义了，我也想学习这项工艺。”

绳结编织技艺是省级非遗项目，从苏州到台州，椒江城发集团的友好和诚意打动了编织鸟创始人李光。

在双方洽谈之初，李光曾受邀来椒江老街实地考察。“置身于椒江老街时，我的心情是非常愉悦的，椒江老街的质感超越很多景区。”李光说，他的设计师也有同感，设计师去过全

国大大小小的景区，唯独在椒江老街感受到久违的安宁。

与此同时，椒江城发集团考虑到传统手工艺品牌的特殊性，抛出了优先租赁、减免一年房租、店租优惠等政策，让编织鸟得以减轻生存压力。

编织鸟导购崔彩玥见证了店铺的点滴发展，她说：“店铺的调性和椒江老街古色古香的氛围相当契合。每到工作日晚上和周末，来店顾客就会变多，节假日就更不用说，‘五一’当日，同事光是在一楼招待客人，就走了一万步多。”

事实上，远道而来的优质业态项目尚有许多——

国家级非遗徐元白艺术中心现处于装修阶段，将于下半年面世；3家主题各异的汉服体验馆客如云来，收获大量好评；来自上海的东方美学生活品牌生姜，带来简约优雅的新中式衣物……