多地打出政策组合拳

推动房地产市场回稳向好

房地产一头连着群众民生,一头连着经济发展。去年以来,我国多地从消化存量、优化增量两方面着手,推出一揽子政策组合拳,推动房地产市场持续回稳向好。

政策持续优化

作为中国房地产市场的风向标,上海楼市的一举一动牵动着无数人的心。2024年,上海市先后印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》,提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策等“沪九条”,以及优化住房信贷、调整住房税收等“沪七条”。

随后,上海持续落实各项政策措施,“沪九条”“沪七条”政策效应持续显现,总体呈现回稳向好态势。数据显示,上海3月新开盘项目保持较高热度,16个项目完成认购;在售项目销售提速,3月以来日均成交比去年同期增加34%。

太平洋房屋副总经理廖峰表示,上海楼市在“沪九条”“沪七条”等政策的推动下,迎来了阶段性复苏,降低了购房门槛,还进一步释放了市场需求。

青岛市从购房补贴、存量房转化等多个维度出台了12条政策措施,还按照博士10万元、硕士5万元标准发放有效期为1年的购房券。5个月时间内,就有1505人使用购房券买到了心仪的住房。“财政部门将持续做好政策研究和资金保障,积极用好和创新财税政策‘工具箱’,打出政策组合拳。”青岛市财政局副巡视员李重春介绍。

为促进房地产市场健康向好,杭州市相继出台契税优惠、优化调整公积金提取使用等政策,为群众购房带来更多便利。“房地产一揽子政策组合拳主要是不断改善房地产发展不平衡、不均衡、不充分的问题。”杭州市住房保障和房产管理局房地产业发展处处长杨鸿表示,杭州正着力构建房地产发展新模式,建立“人、房、地、钱”要素联动机制,以人定房,以房定地、以房定钱,尽力防止市场大起大落。

存量房以旧换新

促进房地产市场止跌回稳,消化存量房是关键一环。江苏省积极探索房票安置等一揽子政策,采取收购存量房等方式,统筹“保障”和“市场”。

在南京市江宁区房票安置全区通兑集中选房现场,居民朱磊顺利领到了一张标注房屋信息和安置补偿金额的“房票”。随后他在汇集了59个楼盘、10729套住宅的“房源超市”中,选中了一套心仪的商品房。“房票缩短了过渡时间,减少了花费,‘房源超市’的房子多,也能满足居民需求。”朱磊说。

“通过房票安置,南京已累计去化存量政策性住房2000多套、商品房3000多套,促进了房地产市场的健康发展。”南京市房产局副局长颜江告诉记者。

目前,江苏13个设区市均已建立房票安置政策体系,截至2024年底,完成收购存量住房534万套、544万平方米,实现了群众早入住、房企去库存、市场增活力等多赢效果。

当前,杭州市房地产市场仍处在调整阶段,核心区域有回暖趋势,城市远郊和外围去化速度相对较慢。杭州市采取收购存量商品房用作保障性住房的模式,既有利于解决保障性住房供给相对不足的问题,也有助于消化存量商品房。

杭州市安居集团是一家以保障性住房投资建设运营为主的国有企业。日前,该集团正征集已建成存量商品房用于保障性住房,其中,保障性租赁住房面积以不超过70平方米为主,配售型保障房面积以不超过125平方米为主。安居集团相关负责人介绍,完成收购后,将全面整修房屋,配备基本设施设备。

收购已建成存量商品房,需要大量资金。当前,人民银行浙江省分行正开展符合再贷款条件的项目摸排和对接,了解保障性住房再贷款具体项目清单,加快投放符合条件的住房租赁团体购房贷款和保障性住房收购贷款。

针对二手房交易需求旺盛的现状,青岛市出台“以旧换新”政策,鼓励国有企业等收购符合条件的二手房,服务市民卖旧房、买新房。“‘以旧换新’政策,直面改善型购房者‘卖旧难、周期长’的痛点,既缩短了老旧小区业主换房的周期,又能提升青岛市新房与二手房之间的流通效率。”贝壳找房青岛站市场负责人陈晶说。

“好房子”加大供给

如今,“好房子”时代已到来。对标国家标准,杭州配套制定了《住宅品质提升设计导则(试行)》,从规划布局、建筑设计、室外环境设计、运营维护等10个方面,对新建商品住宅项目给出详尽指导。

在满足国标要求基础上,杭州鼓励项目设计创新,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,提升居民生活空间舒适度。此外,推广绿色建造方式,推动新建住宅达到二星级及以上绿色建筑标准,鼓励住宅执行超低能耗建筑标准,住宅建筑空调、照明、生活热水设施等采用节能高效产品。

“既要避免标准过低导致品质参差不齐,也要防止标准过高造成房价攀升。真正的好房子,应该是让老百姓买得起又住得舒适的房子。”杭州贝壳研究院院长上官剑表示,找到这个平衡点,需要政府、企业和消费者等多方共同努力。

青岛也加大了“好房子”建设供给,鼓励企业通过精细设计、精益施工、新科技推广、绿色建材应用、优质服务保障等方式,打造安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

为促进“好房子”建设,青岛紧紧围绕“地段好、配套好”两大核心要素,对区位优越的优质地块优先熟化供应,导入优质教育资源,对一般地块优先完善教育、医疗等公共服务配套,分批投入市场。目前,青岛已经陆续出台了“好房子”建设技术导则和评价标准,成立“好房子”产业联盟,搭建产业云平台,推动全产业链条协作。

“通过搭建产业云平台,完善了全行业、多链条的协同机制,涵盖了房地产全产业链88家龙头企业和12个行业协会,构建了‘好房子’开发、设计、材料、施工和运维全周期、全要素的产业链。”青岛市住房和城乡建设局工程质量监管处处长白亮亮介绍,青岛每季度都会组织供需对接会,推动技术创新、产业协作、发展转型,从而不断增强市场竞争力和可持续发展能力。

来源:经济日报

央行呵护市场流动性 6月份资金面或延续平稳

中国人民银行(以下简称“央行”)发布消息称,6月3日,中国人民银行以固定利率、数量招标方式开展了4545亿元7天期逆回购操作,操作利率为140%,鉴于当日有8300亿元逆回购到期,故公开市场实现净回笼3755亿元。

此外,央行在5月30日发布公告称,为保持银行体系流动性充裕,5月份央行以固定数量、利率招标、多重价位中标方式开展了7000亿元买断式逆回购操作,分别为3个月(91天)4000亿元、6个月(182天)3000亿元,鉴于5月份有9000亿元的3个月期买断式逆回购到期,当月买断式逆回购合计净回笼2000亿元。

回顾刚刚过去的5月份,国金证券固收首席分析师尹睿哲告诉《证券日报》记者,央行5月份通过7天期逆回购操作小规模净回笼152亿元,1年期MLF(中期借贷便利)依然增量续作3750亿元,买断式逆回购净回笼2000亿元。同时,5月7日央行宣布降息01个百分点、降准05个百分点,释放约1万亿元流动性。合计来看,虽然5月份逆回购、MLF操作释放流动性不算太多,但结合降准来看,央行呵护资金面的态度不改,资金面进一步宽松。

央行接连出手呵护资金流动性的同时,还在5月9日发布的2025年第一季度中国货币政策执行报告中明确,密切关注海外主要央行货币政策变化,持续加强对银行体系流动性供求和金融市场变化的分析监测,综合运用存款准备金、公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等货币政策工具,保持流动性充裕。

对于6月份的流动性,中信证券首席经济学家明明在接受《证券日报》记者采访时表示,经测算,完全排除MLF以及逆回购到期的因素,6月份整体上不存在流动性缺口,但考虑到财政支出往往集中在月末,月内资金面仍有波动的可能。

尹睿哲认为,预计6月份政府债净融资规模约为9630亿元,较5月份的149万亿元明显回落。其他流动性缺口方面,6月份是财政支出大月,将对资金面形成一定支撑,货币发行和缴准则小幅消耗流动性。若不考虑6月份将到期的1820亿元MLF、12万亿元买断式逆回购及央行对应的公开市场操作规模,在半年末财政支出支撑下,6月份流动性缺口将较5月份收窄,资金面压力不大。在流动性缺口较小、资金利率已在相对高位以及央行仍维持呵护态度的背景下,6月份资金面有望延续5月份的平稳局面,DR007(银行间存款类机构7天质押式回购加权平均利率)中枢或仍在16%附近。

中国货币网数据显示,截至6月3日17时,DR007为1.5496%,较5月30日的1.6645%有所回落。 **来源:证券日报**

央行公开市场开展2149亿元7天期逆回购操作

中国人民银行公告显示,6月4日以固定利率、数量招标方式开展了2149亿元7天期逆回购操作,操作利率140%,投标量2149亿元,中标量2149亿元。

Wind数据显示,6月4日2155亿元逆回购到期,据此计算,单日净回笼6亿元。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,中国人民银行实施资金净回笼符合市场预期。月初银行考核节点已过,资金面转向宽松。中国人民银行还会综合运用抵押式逆回购、中期借贷便利、买断式逆回购等中短期流动性管理工具,引导银行体系年中流动性处于合理充裕状态。

中信证券表示,经测算,排除MLF以及逆回购到期的因素,6月基本不存在流动性缺口。但考虑到财政支出通常在月末,月内资金面仍有波动的可能。此外,存款降息可能进一步加剧“存款搬家”,目前银行融出规模尚未观察到明显的冲击,但后续仍需跟踪存单是否持续提价发行,以及中国人民银行对于流动性的支持方式与力度。

业内人士表示,中国人民银行5月开展了7000亿元买断式逆回购操作,当月买断式逆回购合计净回笼2000亿元。尽管买断式逆回购延续上月净回笼态势,但这并不意味着中国人民银行收紧市场流动性,而是对冲到期压力,避免流动性过度投放。当前,中国人民银行基础货币投放渠道已较为丰富,中期借贷便利、买断式逆回购操作以及各类结构性工具均可以投放中期流动性。

此外,中国人民银行公告显示,为满足金融机构临时性流动性需求,5月,央行对金融机构开展常备借贷便利操作共1401亿元,其中隔夜期001亿元,7天期14亿元。5月末,常备借贷便利余额为14亿元,隔夜、7天、1个月常备借贷便利利率分别为225%、240%、275%,较上月末均下降01个百分点。5月国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净归还抵押补充贷款2700亿元;5月末,抵押补充贷款余额为17939亿元。

另据华西证券宏观固收团队研报显示,月初首周资金面利好因素偏多,隔夜利率或将进一步回落至14%—15%水平。一方面,5月末财政支出,或对6月初的流动性形成支撑。另一方面,跨月后,政府债净缴款规模降至千亿元以下,对资金面的扰动相对有限。

来源:人民网