

新一轮房地产金融政策组合拳影响几何

17日,新一轮支持房地产的金融举措出炉:明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付比例和公积金贷款利率、拟设立保障性住房再贷款……此时推出房地产金融政策组合拳出于哪些考量?政策“工具箱”上新又将带来哪些影响?

降低居民购房门槛 提振住房消费

中国人民银行、国家金融监督管理总局17日联合发布通知,首套和二套房贷最低首付比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行还宣布,取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限,并下调个人住房公积金贷款利率。“从首付比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整,可适当降低居民住房消费门槛,同时减轻居民住房消费负担。”上海金融与发展实验室主任曾刚介绍,调整后,首套房首付比例已达历史最低水平,二套房首付比例也创下近年新低。在业内人士看来,取消全国层面房贷利率政策下限,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,将推动住房贷款利率继续降低。首套房贷款利率政策动态调整机制落地以来,越来越多城市因城施策,下调或取消首套房贷利率下限。记者了解到,截至今年4月末,全国343个城市中已有67个取消了首套房贷利率下限。目前,除北上广深等少数一线城市外,大部分城市房贷利率下限已降至全国统一水平。业内人士预计,此次政策调整后,将有更多城市取消房贷利率下限,个别保留当地下限的热点城市自主定价空间也会明显扩大。政策落地后,大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点。按照100万元贷款、30年期、等额本息还款方式测算,总利息支出可减少7万余元。招联首席研究员董希淼说,此次住房金融政策调整力度较大,超出预期,传递出稳定房地产市场明确信号,有助于稳定住房消费信心,提高居民住房消费的意愿和能力。

政策“工具箱”上新 支持盘活存量住房

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行拟设立保障性住房再贷款,引起市场高度关注。据介绍,拟设立的保障性住房再贷款,规模3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。中国人民银行副行长陶玲介绍,设立保障性住房再贷款,可鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,预计带动银行贷款5000亿元。董希淼表示,中国人民银行按照贷款本金60%发放再贷款,而且再贷款资金是要偿还的,不是对企业的补贴,不等同于政府下场“无偿救助”。金融机构根据地方国企申请,自主决策发放贷款的条件,有了合格贷款后才能向中国人民银行申请再贷款。记者了解到,中国人民银行明确提出,保障性住房再贷款不增加地方政府隐性债务。地方国有企业由政府指定,被选定的地方国企及所属集团不得为政府融资平台,收购资金通过租赁经营收入和未来售房收入回收。记者前期调研了解到,郑州、南京、珠海等地国企已先行先试,通过直接收购、以旧换新等方式参与存量住房去库存,目前各地公布的计划收购住房已经超过1万套。陶玲说,这项政策可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给,助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。在再贷款政策支持下,房地产企业出售已建成商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,改善房企的资金状况。

政策稳步衔接 推动房地产向新模式转变

从建立首套房贷款利率政策动态调整机制,到降低存量首套房贷利率,再到推出新一轮房地产金融政策组合拳……随着我国房地产市场供求关系发生重大变化,金融举措也不断适应新形势需求调整优化。在业内人士看来,房地产金融政策一脉相承,新旧政策衔接稳步有序,一方面持续加大支持刚性和改善性住房

需求力度,另一方面防范房地产风险外溢。“这一轮政策调整力度较大,但没有改变一贯的政策取向。”中国民生银行首席经济学家温彬认为,尽管房贷利率限制基本放开,但首套和二套房首付比例仍有一定区分度,首套房明显更低。另外,按照因城施策原则,预计个别热点城市暂时还将保留房贷利率下限。这些有助于平衡好房地产市场的当前稳定与长期发展,避免重走“靠房地产拉动经济”的老路。4月30日召开的中共中央政治局会议提出,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。专家表示,此次优化调整房贷政策,是对中央政治局会议相关部署的贯彻落实和积极响应。中国人民银行选择此时发布相关政策,也有支持信贷平稳增长方面的考虑。未来房贷仍是银行的优质资产,一定程度上可以弥补贷款利率下降减少的利息收入,有利于稳定银行净息差。曾刚认为,此次政策优化调整的过程中,多次强调市场化原则,这体现出金融管理部门市场化调节的清晰思路。随着我国经济内生动力不断增强,金融配置资源的能力不断优化,房地产领域也可更多交由市场机制调节,推动房地产企业向新发展模式加快转变。

新华社记者(新华社北京5月17日电)



备受关注的超长期特别国债发行提上日程。17日,2024年超长期特别国债(一期)启动招标,期限为30年,招标总额为400亿元。今年1万亿元的超长期特别国债发行如何安排?有何影响?记者采访了专家和业内人士。

今年如何发行 安排有何用意

政府工作报告提出,从今年开始拟连续几年发行超长期特别国债,专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设,今年先发行1万亿元。超长期特别国债具体怎么发行?缘何这样安排?根据财政部发布的通知,今年拟发行的超长期特别国债期限分别为20年、30年和50年,发行期数分别为7期、12期、3期,共22期,付息方式均为按半年付息。“这次国债期限设计科学,考虑到了超长期特别国债对应建设项目的实施周期,切实保障‘两重’项目长期资金需求,同时也结合了债券市场供求。”中央国债登记结算有限责任公司总监戴一帆说。“其中,20年期国债为今年首次发行,有利于构建更加完善的国债收益率曲线,发挥定价基准功能,完善利率传导机制,提升债券市场服务实体经济质效。”中国工商银行总行金融市场部总经理王海璐说。发行时间方面,将从5月中旬持续至11月中旬。其中,30年超长期特别国债最先在5月17日发行,20年超长期特别国债最先在5月24日发行,50年超长期特别国债最先在6月14日发行。王海璐说,持续约6个月的发行节奏较为缓和,供给间隔较长,有助于维护债券市场平稳运行。

首期发行情况如何 对市场影响几何

记者了解到,为确保首期债券顺利发行,各方积极做好多项准备工作。作为超长期特别国债的首发场所,中央国债登记结算有限责任公司已着力做好国债发行支持工作,包括对公司运营维护的财政部政府债券发行系统进行密切监测、对所涉及的运行系统进行全面检视、进行发行业务全流程模拟验证等。“工商银行作为国有大行和国债甲类承销团成员,将充分发挥自身资金、渠道、人员、专业优势,积极做好超长期特别国债承销和投资工作。”王海璐说。在利率水平上,超长期特别国债的利率通过国债承销团成员招投标确定,随行就市。17日最新出炉的招标结果显示,2024年超长期特别国债(一期)的票面利率为2.57%。粤开证券首席经济学家罗志恒表示,投资者对超长期特别国债有着相对积极的认购意愿。在王海璐看来,作为长期资产,超长期特别国债符合当前市场需求。本周启动发行后,将对提升债券供给、促进债券市场供求平衡具有重要意义。

采取何种发行方式 个人可否购买

记者了解到,今年的超长期特别国债均为记账式国债,将采用市场化方式,全部面向记账式国债承销团成员公开招标发行。需要提示的是,老百姓日常购买较多的主要是储蓄式国债,这类国债具有较为稳定的收益特性,比较适合寻求稳定、长期回报的个人投资者。而超长期特别国债属于记账式国债,这类国债可以上市交易,流通性较高,交易价格会根据市场情况波动。当前,个人能否购买超长期国债,也受到一些公众关注。业内人士介绍,从机制上来讲,超长期特别国债与一般记账式国债相同,个人投资者不能通过发行系统直接参与招标采购,但理论上可以在交易所市场或商业银行柜台市场开通过户,购买和交易超长期特别国债。然而,考虑到超长期特别国债期限较长、收益率波动等因素,预计商业银行将结合市场风险特性和国债传统认购人群的风险偏好,统筹安排合适的券种通过柜台向个人销售。记者向一些银行网点询问个人认购超长期特别国债的事宜,得到的答复为具体认购时间还需等待确认。

资金如何管好用好 有哪些积极作用

国债资金筹集之后,后续如何管好用好,尤为关键。据了解,下一步,财政部将在做好发行工作的同时,加强中央和地方资金、存量和增量资金统筹,与超长期特别国债资金形成合力,提高资金整体效能。结合超长期特别国债资金实际,研究建立监管机制,加强对资金分配、下达和使用的全过程监管,确保规范、安全、高效使用。关于资金使用方向,国家发展改革委副主任刘苏社此前介绍,将重点聚焦加快实现高水平科技自立自强、推进城乡融合发展、促进区域协调发展、提升粮食和能源资源安全保障能力、推动人口高质量发展、全面推进美丽中国建设等方面的重点任务。

专家学者普遍认为,超长期特别国债不仅可以拉动当前投资和消费,还能打下长期高质量发展的基础。“超长期特别国债部分资金由地方使用。资金使用见效后,在对经济和社会产生积极影响的同时,也有助于优化政府债务结构、优化地方财政空间。”罗志恒说。

新华社记者(据新华社北京5月17日电)



超长期特别国债如何发行 有何影响

有何作用 如何补偿

国新办吹风会聚焦生态保护补偿条例

《生态保护补偿条例》日前公布,自2024年6月1日起施行,明确生态保护补偿是指通过财政纵向补偿、地区间横向补偿、市场机制补偿等机制,对按照规定或者约定开展生态保护的单位和个人予以补偿的激励性制度安排。条例有什么作用?生态保护如何补偿?在国新办17日举行的国务院政策例行吹风会上,有关部门回应关切。国家发展改革委党组成员郭兰峰介绍,条例共6章33节,分三个方面:财政纵向补偿,用法规的形式稳定保护投入的基本盘,突出有为政府的作用;地区间横向补偿,重在加强区域治理联动,织密织牢保护合作网络;市场机制补偿,重在发挥市场主体活力,发挥有效市场功能。此次条例出台对于完善和健全生态保护机制有何作用?司法部立法二局负责人胡庆美表示,党的十八大以来,生态保护补偿制度及相关领域改革全面推进,但还存在补偿覆盖范围有限、重点不够突出、奖惩力度薄弱、相关主体协调难度大以及生态保护补偿相关制度规范不够系统全面等问题。条例坚持问题导向,完善制度措施,重在确立生态保护补偿基本制度规则,保持现有政策制度的连续性、稳定性,同时为今后各地区各部门结合实际继续探索创新留出必要的制度空间。郭兰峰指出,条例出台是一个突破性的进展,标志着生态保护补偿机制这项工作进入了法治化的新阶段,有利于推动生态保护补偿机制、推进区域间合作、推动生态保护主体的正向激励。他表示,此前相关部门密集出台的政策措施都是引导性的,效力没有条例强,条例能够让参与生态保护主体的预期稳定下来。条例探索形成了“成本共担、效益共享、合作共治”的流域治理新格局,有利于提升各地区的主体功能,还会促进经济、社会公共服务等其他方面的合作。生态保护补偿是一项复杂的系统工程,涉及各类不同主体、部门和区域。国家发展改革委地区振兴司负责人王心同表示,近年来,我国政府通过多种方式,加大对生态保护主体、生态保护重点地区的支持力度,补偿资金规模逐年增长。条例的出台,从立法层面进一步明确中央和地方政府的投入责任,提出了引导社会主体参与的方式。王心同说,条例在现有基础上明确国家加大补偿资金

新华社记者(新华社北京5月17日电)

让博物馆的力量 烛照未来

新华时评

一器一物管窥古韵,方寸之间尽览千年——这是博物馆的传统魅力,而今,它焕发出新的光彩。博物馆,越来越“鲜活”了。一支故宫口红,描绘华美隽永的东方色彩;一枚敦煌书签,定格浪漫奇绝的文明姿态;一副VR眼镜,带你穿越时间长河,体验“手可摘星辰”……奇思妙想的文化创意、虚拟现实等科技手段,一步步打破时空局限,实现历史与现代、文化与生活的美好交汇。从敦煌到敦煌,再到三星堆,一批博物馆成了年轻人争相打卡的网红“顶流”。深入践行创造性转化、创新性发展,让文化之美走出高冷的展柜、走进火热的生活。博物馆,越来越“好懂”了。在南京六朝博物馆,“小青莲”志愿者在讲解服务中汲取成长的养分;在湖南博物院,“馆校美育”课程让孩子们赏析美、创造美……2024年国际博物馆日主题是“博物馆致力于教育和研究”,近年来,各地进一步发挥博物馆的教育功能,让文物说话、让历史说话、让文化说话。博物馆是存史启智的平台,以历史与文化涵养公民精神,凝聚起强大、深厚的社会奋进力量。博物馆,越来越“出圈”了。不久前,曾侯乙编钟等一批珍贵文物亮相美国旧金山,青铜时代艺术瑰宝引海外惊叹;未来“彼美人兮——西汉马王堆汉墓女尸展”则将亮相湖南,以东西方的历史对话述说文明的共情交融……近年来,博物馆在中外交流中扮演着越来越重要的角色。文明的交响,总能唤起真切的共鸣。文化认同是最深层次的认同。在多元文明的互鉴中,博物馆成为桥梁和纽带。走出国门向海外展示的华夏瑰宝,承载的是中国的开放、包容与自信,以及与不同文明交流、共生的诚意与决心。一个珍视文明的民族,才能筑牢根脉;一个敬畏历史的国家,才能走向未来。博物馆的力量润物无声,烛照前程。参观博物馆是寻根和启迪,不忘民族之来路;建设博物馆是保护与传播,继承文明之辉煌。

新华社记者(新华社长沙5月17日电)

“保交房”怎么干 购房人权益如何保障

住房承载着人们对家的向往,保交房涉及广大人民群众的切身利益。17日召开的全国切实做好保交房工作视频会议提出“继续坚持因城施策,打好商品房烂尾风险处置攻坚战,扎实推进保交房、消化存量商品房等重点任务”。商品住房项目保交房攻坚战背景是什么?攻坚战怎么打?将有哪些配套政策?在当日下午举行的国务院政策例行吹风会上,住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门做了回应。住房城乡建设部副部长董建国表示,当前,房地产市场供求关系发生了重大变化,房地产市场正处于调整过程中,部分在建已售的商品住房项目面临交付困难。如果已售出的住房项目烂尾,将严重损害购房人合法权益,影响房地产市场平稳健康发展。2022年7月,中央政治局会议首次提出“保交楼、稳民生”。从“保交楼”到当下的“保交房”,一字之差,反映政策力度的加大。董建国强调,要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点,按照市场化、法治化原则,分类处置在建已售未交付的商品住房项目,推动项目建设交付。保交房攻坚战要打好,项目筹资是首要关卡。国家金融

监督管理总局副局长肖远企业表示“继续坚持因城施策,以城市为主体,以项目为中心,全力支持续建项目融资和竣工交付”。今年1月,住房城乡建设部会同金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》,指导各地建立城市房地产融资协调机制,提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”,向本行政区域内的商业银行推送,支持在建房地产项目融资和建设交付。这个机制如何在保交房工作中发挥牵头协调推进的有用作用?董建国强调,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。做好保交房工作,还要推动消化存量商品住房,妥善处置盘活存量土地。中国人民银行副行长陶玲表示,设立3000亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房,预计将带动银行贷款5000亿元。“这项政策是人民银行支持构建房地产发展新模式出台

的重要举措,有利于通过市场化方式实现多重目标。”陶玲说。一是加快存量商品房去库存。地方国有企业在银行支持下,市场化参与收购已建成未出售商品房,可以推动商品房市场去库存。二是加快保障性住房供给。收购后的商品房用作配售型或配租型保障性住房,能够更好地满足工薪收入群体的住房需求。三是助力保交房和“白名单”机制。房地产企业出售已建成商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,改善房企的资金状况。在妥善处置盘活存量土地等方面,自然资源部副部长刘国洪说,准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施,支持地方政府从实际出发,酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地,帮助企业解困。刘国洪说,明确支持地方政府以合理价格收回企业无力继续开发的闲置土地,或者收购司法以及破产拍卖中流拍的土地。这些土地收回、收购以后,用于建设保障性住房,还可以用于建设公共配套服务设施,改善周边住宅配套条件等。具体的政策中,有加大资金支持、给予税费支持、简化工作流程等多项支持措施。

新华社记者(据新华社北京5月17日电)