

调控政策叠加助楼市企稳

房地产周评

一段时间以来,我国房地产市场总体出现一定下行趋势。在把稳增长放在更加突出位置的背景下,应着力促进住房消费健康发展,发挥稳楼市在稳定宏观经济大盘中的作用。近期,有关部门完善信贷政策,各地从当地实际出发出台房地产调控举措,有望提振市场信心,带动市场回暖。

房地产市场对于信贷变化一向十分敏感。5月15日,央行、银保监会联合下调首套住房贷款利率下限,新发放贷款利率降低有助于调动刚需购房者入市积极性。5月20日,最新一期贷款市场报价利率(LPR)出炉,5年期以上LPR为4.45%。此次5年期以上LPR大幅下调15个基点,是货币政策对房地产市场的精准支持。此举将进一步降低房贷利率,降低购房成本,减轻贷款购房者负担,有助于支持刚性和改善性住房需求,有助于更好提振居民消费意愿和消费能力。同时,5年期以上LPR下调还对房企申请低成本开发贷款等有积极作用,有助于降低房企中长期融资成本和经营成本,能在一定程度上减轻企业负担,提升企业投资活跃度。

近期,各地从实际出发完善房地产政

调整房地产政策的城市打出“组合拳”。各地继续加大信贷支持力度,降首付、降房贷利率,适度优化限购、限售等政策,稳楼市举措将不断叠加发挥综合效应,房地产市场平稳健康发展可期。

策,房地产调控政策不断优化,加速落地。调整房地产政策的城市在增多,政策力度逐渐加大,不断叠加打出“组合拳”。不少城市缩小限购范围,或者放松、取消限购政策。限购一度是热点城市避免投机炒作行为的一项重点调控措施。一些城市曾规定以家庭为单位禁止购买第三套住房。当前这些城市的房地产市场已经出现了变化,相关部门有必要根据具体情况调整限购政策。

例如,南京、无锡、合肥、中山等城市缩小限购范围;一些三四线城市则直接取消限购。值得注意的是,放松限购尤其需要平衡稳楼市与防止投机炒作的关系。近期,有个别城市放松限购的政策出现了刚上网公布不久又迅速删除的现象。朝令不得不少改,这从一个侧面表明,房地产调控面对的是较为复杂的市场局面,对调控政策尺度的把握考验地方政府施政水平。同时,稳楼市不能突破“房住不炒”

定位,支持合理的刚性和改善性需求不代表可以过度刺激市场,调整房地产调控政策也不宜不顾实际搞“一刀切”,应避免将房地产市场又引向过度依赖、过快增长的歧途。

一些政策的实施有助于二手房市场交易活跃。比如,无锡近日将个人住房转让增值税免征年限从5年降至2年,对“卖旧买新”提供支持。又如,一些城市放松限售,如福建三明直接取消限售,浙江金华限售时限从取得房屋产权证满3年缩短为网签满3年。两项举措均有助于激活二手房市场,释放改善性需求。

当前,楼市调控还有一个新动向,即将楼市政策与生育问题结合起来。杭州市日前发布的政策明确,对于符合条件的三孩家庭,在杭州市限购范围内限购的住房套数可增加一套。无锡提出,生育两孩及以上的居民家庭,可在限购区域新增一套购房指标。南京、沈阳、东莞、兰州等多

城市放松多孩家庭限购。放松多孩家庭限购从住房角度给予多孩家庭购房便利。除此之外,各地还应针对这部分家庭实现多渠道供给,在公租房、保障性租赁住房、共有产权住房的租赁和购买方面给予一定支持,努力解决好他们的居住问题。而要从根本上提升生育意愿,还应进一步降低养育和教育成本。

此外,楼市调控政策有松有紧,“因城施策”“一城一策”特征明显。在一些城市积极出台放松调控政策的同时,还有一些地方收紧了政策。如湖南省自然资源厅要求,防止人口流失县域盲目建设。对商品住房去化周期超过24个月的市县,暂停新的商品住房用地审批。

疫情在全国多点散发也给房地产市场恢复带来不小影响,随着疫情得到有效控制,将有助于楼市进一步企稳回暖。各地继续加大信贷支持力度,降首付、降房贷利率,适度优化限购、限售等政策,稳楼市举措将不断叠加发挥综合效应,房地产市场平稳健康发展可期。



在向阳庄村的蔬菜大棚内,村民在采摘成熟的黄瓜。近年来,河南省安阳市汤阴县向阳庄村围绕发展高效生态循环农业,以“公司+农户+农民专业合作社+电商平台”的融合运作模式,打造美丽田园综合体。 麻俊杰摄(新华社发)

“每到关键农时,专业服务队就会来打理,不用担心误农事,也省了很多成本。”初夏,浙江省湖州市南浔区双林镇种粮大户施荣清察看田间时说。施荣清所说的服务队是南浔得稻生态农业有限公司建立的农业社会化服务队。3年前,服务队探索稻虾综合种养,通过“公司+基地+合作社+农户”的运作模式,为农户提供从种苗培育、农资供应到产品回收、加工销售全程服务。目前,已辐射带动面积1.5万亩,示范带动周边农户亩均增收约3000元。

无独有偶。江西省萍乡市上栗县杨岐乡积极搭建农业社会化服务平台,推动农业社会化服务主体壮大,以“服务平台+支部+合作社+农户”四位一体联动服务模式,让农户、村级组织、市场主体多方互利共赢。杨岐乡党委委员卢正江介绍,依托各类农业扶持资金,乡里培育农业社会化服务组织134家,带动小农户5000余户,巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。

发展农业社会化服务,是实现小农户和现代农业有机衔接的基本途径和主要机制。面对“谁来种地”“怎么种地”难题,农业社会化服务特别是农业生产托管应运而生,为农户提供从种到管、从技术服务到农资供应等“保姆式”服务。清华大学中国农村研究院副院长张红宇表示,农业生产托管就是将耕、种、防、收等作业环节委托给社会化服务组织,让专业的人干专业的事,有效解决土地撂荒、粗放经营等问题。

农业农村部农村合作经济指导司副司长张涛说,农业社会化服务蓬勃发展,特别是农业生产托管快速发展,促进粮食生产作用不断凸显。当前,全国农业社会化服务组织达到95.5万个,服务面积16.7亿亩次,其中服务粮食作物面积10.6亿亩次,占全国服务总面积的63.5%。服务小农户7800多万户,约占全国农业经营户总数的37.7%。内蒙古、黑龙江、河南作为粮食主产区,粮食作物托管服务面积占本省份托管服务总面积的比重分别达81.4%、96.9%和83.3%。

很多市场主体看到商机,纷纷进入农业服务领域,一些大型农资农化企业、金融保险机构,积极探索社会化服务的不同模式。中化农业在全国建成531个MAP农业全产业链综合服务平台,采取线上线下相结合的方式,直接服务1912万亩耕地,联农带农210万户;建行黑龙江省分行依托农业金融服务平台,创新开发农业生产托管贷等产品,为农户和服务组织解决融资难题;太平洋财险山西分公司探索形成“政府+服务主体+农户+保险+担保+银行”的新型农村综合金融服务模式,降低了农户和服务主体开展托管的风险。

目前,各类服务组织呈现竞相发展势头。农民专业合作社是社会化服务的主力军,服务对象和服务小农户数量最多。开展社会化服务的农民专业合作社达31.3万个,服务营业收入705.1亿元,服务对象数量近4000万个。农村集体经济组织以提供“居间”服务为主,是联系广大小农户与各类服务组织的桥梁纽带。开展社会化服务的集体经济组织6.4万个,服务营业收入72.1亿元。专业服务公司单体服务能力最强,服务营业收入最高。专业服务公司3.6万个,服务营业收入513.5亿元。服务专业户数占总数的近一半,重点为周边小农户提供服务。服务专业户45.9万个,服务营业收入266.1亿元。

自2019年以来,农业农村部分批确定了74个全国农业社会化服务典型,既有专业服务公司、农民专业合作社、农村集体经济组织等各类服务组织,也有地方政府或农业农村部门,还有金融保险机构。去年底,批复100个县(市、区)和100个服务组织开展农业社会化服务创新试点,重点从试点县和试点组织两个层面探索9个方面的试点任务,树立发展农业社会化服务的行业标杆和县域样板。

记者了解到,各地按照资源共享、填平补齐的原则,把盘活存量设施、装备、技术、人才及各类主体作为重点,探索建设多种类型的农业综合服务平台,围绕农业全产业链,提供集农资供应、技术集成、农机作业、仓储物流、农产品营销等服务于一体的农业生产经营综合解决方案,破解农业生产主体做不了、做不好的共性难题,实现更大范围的服务资源整合、供需有效对接。

农业

本报记者

乔金亮

产业聚焦

网购商品迟迟不发货、已经发货的快件被退回……4月份以来,受吉林、山西、上海等多地疫情影响,快递业发展有所放缓,部分分拨中心和营业网点暂时停运,多地出现不同程度网络中断。

从数据上看,影响更直观。国家邮政局近日发布的4月份中国快递发展指数报告显示,4月份,中国快递发展指数为241.3,环比下降3.9%。其中,快递发展规模指数为286.5,环比下降11.8%。从分项指标看,快递业务量同比下降11.9%,快递业务收入同比下降10.1%。

快递物流关系百姓生产生活,关系国民经济发展。专家表示,随着国家邮政局和各省(区、市)行业保通保畅工作机制的建立,停运的分拨中心和封停的网点逐步恢复,行业运行稳步回升,快递业复苏有望加快。

行业复苏迹象显现

不久前,上海市邮政管理局先后发布了两批复工复产“白名单”快递物流企业,分拨中心和网点的运营正逐步恢复。

上海市邮政管理局局长冯力虎介绍,目前,已有20个主要分拨处理中心恢复了运营,涵盖邮政企业、国内主要品牌快递公司、跨境寄递企业和外资公司。据统计,5月18日全行业揽收邮件快件业务量为253万件,投递业务量为214万件,已恢复到平时日均水平的五分之一左右。预计到6月中旬左右,行业揽收水平将恢复到平时日均水平的70%左右。

“随着疫情逐步平稳,我们的揽件和派件量也在慢慢恢复。”中通快递上海奉贤东部网点负责人吴强说。

目前,江苏、山东、河北、福建、浙江等地的揽收量和投递量均有明显上涨。全国停运分拨中心和邮件快件积压数均大幅度下降,各地累计办理邮政快递车辆通行证已超过15.3万张。在吉林长春,自4月24日起,主要品牌快递分拨中心陆续复工,中国邮政、顺丰、中通、极兔等快递企业基本全面恢复运营。

国家邮政局数据显示,自4月24日以来,全国快递服务企业业务量回升明显,已基本恢复至日均3亿件左右。从分项指标来看,4月份,消费者快递服务满意度78.3分,同比下降0.7分。

“受疫情影响,快递这种全程全网合作模式的组织模式受到直接冲击。”北京邮电大学邮政发展研究中心主任赵国君分析说,近期,多地出现管控封控,快递服务从干线运输到末端的收投均出现被动阻断的局面。同时,从场地、人员到每一个快件,严格消杀、静置等防疫环节成常态。多种因素交织,使得快件揽收、派发的时效均有所下滑,体现在数据上,就是相应指标的下降。

快递物流是民生保障的重要支撑。本轮疫情发生以来,米、面、粮、油等生活必需品的配送量大幅增加。以北京市为例,目前全市邮件快件日均揽收量近600万件,投递量约1000万件,日均收寄量、投递量均比疫情反弹前增长100万件。

快递业复苏步伐加快

本报记者 吉蕾蕾

“最后100米”配送有新招

中国邮政集团有限公司北京市分公司党委书记、总经理徐茂君告诉记者,结合广大消费者的生活需求,特别是对果蔬等生鲜产品的需求,北京邮政依托农产品基地建设,采取“平台服务+产地直发+同城配送”模式,直接对接农产品生产基地,利用邮乐优鲜、邮政策菜、邮乐地方馆等线上平台,持续为首都市民提供蔬菜水果订购配送服务。同时,积极组织外省份邮政基地的农产品和知名品牌的批销单产品,确保产品货源充足、品质有保障。

如何将快件商品及时送达消费者手中备受关注。4月9日,北京市酒仙桥街道二街坊4号楼1单元被划定为管控区。京东物流紧急在封控区外设立临时站点,用短程接驳的方式将居民订单以路区为最小单位,配送至封控社区,再由快递小哥送货上门。除配送物资外,快递小哥还兼具志愿者身份,为社区居民提供核酸检测登记、秩序维护、运送生活垃圾等志愿服务。

“通过这种‘短程接驳+志愿服务’的末端服务创新模式,快递小哥深入封控社区内部,为居民生活物资提供‘最后100米’配送,在有效保障隔离期间居民生活物品供应的同时,也大大提高了封控社区内的物资配送效率。”京东物流相关负责人介绍,目前,“酒仙桥模式”已经在北京市朝阳区双井街道、劲松街道农光里社区、建外街道光耀里小区等多个封控社区内成功复制。

专家表示,“平台服务+产地直发+同城配送”模式、“酒仙桥模式”等新模式的衍生,是街道、社区与企业的联合发力,也是一种由“数字+实体企业”摸索出来的线下抗疫新模式,不仅满足了百姓生活所需,也畅通了从小区门口到居民家中的“最后100米”物资配送,让配送流程更高效安全。

行业发展趋势不改

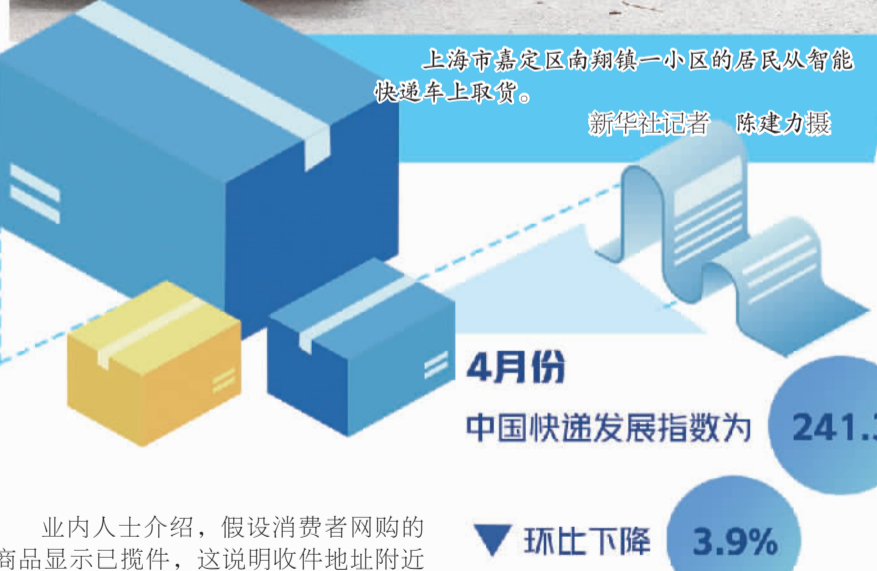
快递行业的正常运转,是整个社会面实现复工复产不可或缺的关键一环。但受疫情影响,我国快递物流行业所受到的短期冲击仍在持续。不少地方的消费者表示,最近快递特别慢,有的甚至直接告知不能收发货。

记者采访了解到,由于快递行业复工复产涉及链条长,受上游平台、干线运输和末端网点恢复情况不一等多重因素影响,行业复工复产仍存在一些难点。比如,部分地区一线复工人员仍在逐步到岗中,人手不足,派件、揽收面临不小挑战;个别区域疫情管控升级,无法进行最后一公里配送,需要库存区存储配送滞留的货物,导致末端网点有较大压力。



上海市嘉定区南翔镇一小区的居民从智能快递车上取货。

新华社记者 陈建力摄



业内人士介绍,假设消费者网购的商品显示已揽件,这说明收件地址附近的网点是正常运行的。因为只有收件地的网点正常运行,“三段码”才可以开,这意味着发件网点才能把快递的运单打出来。至于收件人能不能成功签收,还要看快件在运输、中转、配送等环节是否不受疫情影响。

“快递作为现代服务业的关键产业,已成为保障市场主体稳定供应及刺激消费带动经济循环作用发挥的生力军,快递发展受阻将对生产生活产生重大影响。”赵国君分析说,受疫情影响,快递业生产凸显了发展中产业链地位被动、服务体系融入性不强等掣肘问题,要抓住发展机遇,必须从顶层思维做出改变。

具体来看,快递企业应从产业链上游进行全面修复、补充与开发,摒弃同质化竞争;各级各类部门要筑牢防疫屏障,形成屏障保护下的科学发展;同时带动应急预案的全面升级,为行业未来发展储备各类突发事件处理能力。更重要的是,应创新思维,以先进技术建设新型作业模式,使行业发展再上新台阶。

国家邮政局数据显示

自4月24日以来
全国快递服务企业业务量回升明显

已基本恢复至

日均 3亿件左右



本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 倪梦婷