

# 促房地产需求端发力仍有空间

## 房地产周评

近期金融对于房地产市场的支持力度大,稳定房地产融资形成“信贷”“债券”“股权融资”的“三箭齐发”态势。“三箭齐发”主要针对供给端支持房地产企业融资。房地产市场的企稳向好,需要供需两端形成合力,离不开需求端,也就是针对购房者支持政策的进一步完善,以继续释放需求,促进市场购买力提升。应该说,近期对供给端资金的持续改善,让市场进一步企稳复苏的重任更多落在了需求端。

当前潜在购房者对市场的信心似乎仍显不足。他们可能担心如果买了房子一旦交不了房,或者延迟交房都是很大的麻烦;如果房价持续下行,就买亏了。因此,市场中观望情绪浓厚。在金融领域加大对房地产行业供给端支持的基础上,只有消费者积极出手,企业真正把房子卖出去,收到回款,销售逐步企稳回升,房地产的投资才有可能随之复苏,从而使市场进一步实现良性循环。

增强购房者信心势在必行。金融政策的完善使得作为供给端的房企资金状况改善,本身也有助于增强需求端消费者信心。近期多地加大对商品房预售资金监管力度,预售资金更好实现专款专用,保证资

金运转的安全性,防范房地产领域金融风险,从而能够减轻购房者对房地产项目出险的担忧。各地积极采取综合措施推进“保交楼”,更是购房者信心重建的关键一环,如果越来越多项目都得以保质保量交付,将大大改善购房者对房地产市场的预期。

针对需求端的相关鼓励支持政策措施持续出台,有助于降低购房门槛,减轻购房者的资金压力,更好满足刚需和改善性需求,促进住房合理消费。

除了已经出台的相关政策之外,促进房地产市场需求端改善仍有一定空间。特别是改善性需求的合理释放将有助于市场企稳。有关研究显示,城镇人均住房已经超过1.1套,改善性需求已经逐渐成为购房主体。对于购房者而言,当前首次置业的政策更为优惠,而改善性需求成本仍相对较高,改善性需求仍然有较大的释放空间。如果更好释放改善性需求,将有助于改善房企面临的流动性困境,对于防范风险、促进市场稳定以及金融发展都有重要作用。

当前,改善性需求贷款负担总体高于首次置业,降低改善性需求的置换成本,或可有效促进需求的释放。有改善性需求的家庭,整体收入水平相对较高,抗风险能力

比较强,因此,有业内人士呼吁,可进一步通过降低改善性需求的首付和贷款利率,从而降低改善性需求的资金负担。

同时,还可以进一步降低交易环节的税费成本。不久前,财政部、税务总局出台了关于支持居民换购住房有关个人所得税政策。对于出售自有住房并在现住房出售后1年内市场重新购买住房的纳税人,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税。根据城市不同,这项政策能够为相应购房者节省少则一两万元,多则三五万元,甚至更多税费。还有一些城市出台了缩短免征营业税年限的措施,比如契税的减免,这些都

有助于鼓励正常的房屋置换需求。有关城市也可以选择在这些方面继续发力促进购房需求的释放。

总体而言,应该高度重视需求端的改善,更好满足首次置业特别是改善性需求,首付比例、房贷利率等政策或许仍有一定的调整空间。

比较强,因此,有业内人士呼吁,可进一步通过降低改善性需求的首付和贷款利率,从而降低改善性需求的资金负担。

同时,还可以进一步降低交易环节的税费成本。不久前,财政部、税务总局出台了关于支持居民换购住房有关个人所得税政策。对于出售自有住房并在现住房出售后1年内市场重新购买住房的纳税人,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税。根据城市不同,这项政策能够为相应购房者节省少则一两万元,多则三五万元,甚至更多税费。还有一些城市出台了缩短免征营业税年限的措施,比如契税的减免,这些都

有助于鼓励正常的房屋置换需求。有关城市也可以选择在这些方面继续发力促进购房需求的释放。



京沪高铁线上一辆高铁动车组列车驶进山东枣庄站。 洪晓东摄(中经视觉)

日前,交通运输部发布了《铁路旅客车票实名制管理办法》,自2023年1月1日起施行。新修订的《办法》有哪些变化,为什么要进行修订,又如何保障落地实施?

“此次修订《办法》,是国家铁路局坚持以人民为中心,坚持统筹发展和安全,积极服务经济社会发展,不断满足铁路旅客运输高质量发展的实际行动。”国家铁路局运输监督管理局司长王忠刚表示。

据介绍,交通运输部于2014年出台了原《办法》。原《办法》施行以来,对保障铁路旅客生命财产安全,维护铁路运输秩序发挥了重要作用。王忠刚介绍,近年来,随着铁路的快速发展,电子车票全面实施,自动实名售票、取票、检票、验票等新设备和人脸识别等新技术逐步投入应用,车票实名制管理的外部环境发生了巨大变化,亟需修订完善原《办法》,并与新修订的《铁路旅客运输规程》相衔接。

此次修订,首先调整了车票实名制管理范围。在原《办法》对快速及以上等级旅客列车和相关车站实行车票实名制管理的基础上,进一步明确所有铁路旅客列车和车站实行车票实名制管理。同时,对部分不属于长途客运的公益性“慢火车”、市域(郊)列车、城际列车及相关车站根据实际情况作了专门规定。

其次,细化了车票实名购买要求。明确购买车票以及办理补票、取票、改签、退票等业务时应当提供乘车人真实有效的身份证件或者身份证件信息。同时,明确通过互联网、电话、自动售票机、人工售票窗口等方式购票时可以使用有效身份证件种类,推进不同铁路运输企业间有效身份证件的互联互通,增强可操作性,便利旅客出行。

再次,完善了车票实名查验规定。明确铁路运输企业应当对车票记载的身份信息、乘车人及其购票时使用的有效身份证件进行核对,旅客应当配合;要求铁路运输企业开设人工实名查验通道,为老年人、证件无法自动识读、需要使用无障碍通道和其他需要帮助的旅客提供必要的服务。

新修订的《办法》还特别注重加强旅客个人信息保护。“通过向社会公开征求意见,反映较为集中的问题之一就是旅客个人信息保护。”王忠刚表示,聚焦铁路运输领域旅客个人信息保护的突出问题和人民群众的重大关切,国家铁路局进一步细化完善了铁路运输企业在旅客个人信息保护方面的义务和相关防护措施要求,明确铁路运输企业及其工作人员对实施车票实名制管理所获得的旅客身份、购票、乘车等个人信息要严格保密,不得非法收集、使用、加工、传输、买卖、提供或者公开。同时,要求铁路运输企业依照法律、行政法规规定,建立健全信息安全保障制度,采取必要防护措施,防止旅客个人信息泄露、篡改、丢失;发生或者可能发生旅客个人信息泄露、篡改、丢失等情况时,铁路运输企业应立即采取补救措施。

王忠刚介绍,新修订的《办法》已于2022年11月18日正式发布,自2023年1月1日起施行。国家铁路局将组织对新修订的《办法》进行专题宣贯培训,并围绕铁路运输企业在车票实名购买、查验等方面的落实情况开展监督检查,督促铁路运输企业严格落实新修订的《办法》,确保顺利实施。

## 铁路

本报记者

齐慧

# 湿地保护与利用迈出新步伐

本报记者 黄俊毅

## 产业聚焦

湿地被誉为“地球之肾”“物种基因库”,是与森林、海洋并列的世界三大生态系统。在前不久闭幕的《湿地公约》第十四届缔约方大会上,我国宣布将把约1100万公顷湿地纳入国家公园体系,那么,当前我国湿地保护情况如何呢?

### 我国湿地家底有多大

要弄清湿地家底,先需要知道什么是湿地。我国湿地保护法给出了湿地的定义:具有显著生态功能的自然或者人工的、常年或者季节性积水地带、水域,包括低潮时水深不超过六米的海域,但是水田以及用于养殖的人工的水域和滩涂除外。

国家林业和草原局副局长谭光明告诉记者,我国湿地面积5635万公顷,居亚洲第一位,世界第四位。目前,我国湿地类型自然保护地总数达到2200多个,同时还规划将约1100万公顷湿地纳入国家公园体系,实行最严格的保护管理。我国近十年新增和修复湿地80多万公顷,现有国际重要湿地64处,国家重要湿地29处,国际湿地城市13个,居世界第一。

具体来讲,我国湿地分布广、面积大、类型丰富,从寒温带到热带,从平原到高原,均有湿地分布,区域差别显著。红树林地、沿海滩涂、浅海水域等湿地集中分布在东部及南部沿海区域;森林沼泽、灌丛沼泽、沼泽草地等湿地集中分布在东北平原、大小兴安岭和青藏高原;具有显著生态功能的河流水面、湖泊水面和内陆滩涂等湿地集中分布在青藏高原和长江中下游地区;具有显著生态功能的水库水面、坑塘水面、沟渠等湿地集中分布在长江中下游地区和东南沿海地区。

我国以全球4%的湿地,满足了世界五分之一的人口对湿地生产、生活、生态和文化的需要,有力支撑了生态保护和经济社会发展,为全球湿地保护和合理利用作出重要贡献。

### 湿地保护体系日益完善

湿地是全球重要生态系统之一,具有涵养水源、净化水质、维护生物多样性、蓄洪防旱、调节气候和固碳等重要的生态功能,对维护我国生态、粮食、水资源、生物安全和应对全球气候变化具有重要作用。

“我国对湿地实行分级管理,按照生态区位、面积以及维护生态功能、生物多样性的程度,将湿地分为重要湿地和一般湿地。重要湿地包括国家重要湿地和省级重要湿地,重要湿地以外的湿地为一般湿地。重要湿地依法划入生态保护红线。”国家林业和草原局华东调查规划院副院长刘道平说。

我国政府高度重视湿地保护工作。1992年,我国正式加入《湿地公约》,成为公约第67个缔约方。

国家林草局有关负责人表示,中国履约30年来,始终坚持生态优先、系统治理、科学利用,形成了政府主导、部门协作、社

会参与的湿地保护格局,湿地保护迈上新台阶。30年来,中国湿地保护经历了摸清家底、抢救性保护、全面保护三个阶段,通过调查监测、工程规划、法规制度、科研宣教等组合拳,实现了湿地保护事业的历史性飞跃。

30年来,我国建立了湿地保护修复制度体系、法律法规体系、调查监测体系,实施了3个五年期的《全国湿地保护工程规划》,指定了64处国际重要湿地,13座城市获得了国际湿地城市称号,完成了4100多个湿地保护修复工程项目,建立了600余处湿地自然保护区、900余处国家湿地公园。我国还两次获得湿地公约秘书处颁发的“湿地公约奖”。下一步,有关方面将按照新制定的《国家公园空间布局方案》,将近五分之一的湿地纳入国家公园体系,并将重点建设一批湿地类型的国家公园。

湿地调查监测体系基本建立,是我国湿地保护工作一大亮点。作为全球完成第三次全国湿地调查的国家,我国目前在各地广泛建立了湿地调查监测野外台站、实时监控和信息管理平台,并逐步纳入国家林草感知系统,通过高新技术实现监测监管一体化。根据监测数据,我国每年都要发布《中国重要湿地生态状况白皮书》。

党的十八大以来,我国在青藏高原原生态屏障区、黄河重点生态区(含黄土高原生态屏障)、长江重点生态区(含川滇生态屏障)、东北森林带、北方防沙带、南方丘陵山地带、海岸带等重点区域的国际重要湿地、国家重要湿地、国家级湿地自然保护区、长江经济带的国家湿地公园内实施湿地保护与修复项目,已开展了湿地保护基础设施建设、退化湿地修复和科研监测等方面工作。“十三五”以来,国家共安排中央预算内投资29.44亿元,组织实施湿地保护修复工程92个,通过湿地植被修复、生态补水、有



重庆市梁平区双桂湖国家湿地公园,湿地、城市、森林融为一体,呈现出一幅美丽的冬日画卷。 刘 辉摄(中经视觉)

我国湿地面积 5635万公顷

居亚洲第一位、世界第四位

湿地类型自然保护地总数达 2200多个

现有

国际重要湿地 64处

国家重要湿地 29处

国际湿地城市 13个

居世界第一

### 湿地生态产业迈大步

走进重庆梁平,只见无数小块水面,如串明珠,点缀山间。

梁平位于川东平行岭谷腹地,三山五岭,两槽一坝,丘陵起伏,六水蜿蜒,小微湿地资源极其丰富。近年来,梁平因地制宜探索推广“乡村小微湿地+有机产业、民宿康养、生态旅游”等模式,建成400余个具有典型示范效应的小微湿地,有序构建乡村湿地生命共同体,探索湿地生态产品价值实现路径,逐步形成经济作物种植、水产养殖、湿地康养、湿地旅游四大生态支柱产业,帮助农户年均增收5.2万元。

“保护一定要与利用有机结合,才能激发人们保护湿地的积极性。”北京林业大学生态与自然保护学院副院长张明祥说。

湿地还是我国碳汇交易正大力开拓的领域。前不久,内蒙古巴彦淖尔市启动了乌梁素海碳汇及其影响因素测定方法研究项目。该项目参考借鉴国内外湖泊湿地碳汇核算方法及经验,对乌梁素海二氧化碳影响因素进行测试分析,试图找到科学测定乌梁素海湖区碳汇的方法。据了解,项目拟采取政产学研相结合的研究方法,其成果将应用于新兴业态产业化发展,为内蒙古全区湖泊湿地在碳达峰碳中和贡献率测定、碳汇交易等方面提供借鉴。

可喜的是,在我国湿地公园建设中,湿地生态产业正稳步兴起。记者从国家林草局获悉,党的十八大以来,中央加快推进国家湿地公园建设,通过“试点制”“晋升制”等设立方式,国家湿地公园现已遍布全国31个省(区、市),总数达901处,在有效保护240万公顷湿地的同时,也带动了区域经济增长500多亿元。目前,约90%的国家湿地公园向公众免费开放,成为人民群众共享的绿色空间和“绿水青山就是金山银山”理念的生动实践。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王墨哈



江苏省第二大人工水库——东海县安峰山水库上游湿地,碧水蓝天,空气清新。 邵光明摄(中经视觉)