

房地产周评

持续优化调控政策增强市场活力

房地产市场政策调整和优化仍在持续。当前,政策不断调整优化主要是取消或放松了过去一些限制性政策,支持居民刚性和改善性住房需求,提振市场信心,改善房企经营预期,促进房地产市场企稳回升。从政策效果看,这些调整优化政策已经开始落地见效。预计下阶段房地产投资、销售、市场运行有望逐步改善。

更多城市实施“认房不认贷”政策。天津、三亚均于近期宣布执行“认房不认贷”。8月底至9月初,继4个一线城市率先宣布执行“认房不认贷”之后,厦门、武汉、成都、重庆、天津、长沙、南宁、苏州等较为热点的城市也紧随其后。

过去在“认房又认贷”政策下,只要曾经有过贷款记录,无论名下是否有住房,再买房时都会被认定为购买第二套住房,首付和房贷利率均较购买首套住房高,购房成本高,限制了一部分刚需和改善性住房需求。“认房不认贷”对于曾经在老家购买住房有过贷款记录,如今想在工作所在城市购房的居民更是利好,同时能够为有置换需求的“卖一买一”家庭降低购房成本。在“认房不

认贷”政策下,原来可能被认定为购买第二套住房的家庭如今被认定为购买首套住房,首付和房贷利率都更低,有机会考虑置换面积更大的住房,有助于提升居民购买力。

陆续有城市调整限购政策。比较受关注的是广州成为近期首个调整限购措施的一线城市。同时,广州还宣布非户籍人口首套房购置纳税社保年限从5年缩短至2年。西安宣布二环以外区域不再执行住房限购措施。厦门也取消了4个区的限购。长沙宣布无论购房者是否有本市户籍,购买首套住房都不限购。自9月以来,沈阳、南京、大连、兰州、青岛、济南、福州、郑州、合肥、无锡、武汉等城市宣布全面取消限购。

限购政策是在过去房地产市场过热阶段,相关城市为避免投机炒作行为出台的限购性调控举措。如今,随着市场供求关系发生重大变化,限购政策已不适应市场现状,取消或优化限购政策有助于更好满足刚性和改善性住房需求,促进住房合理消费,助力商品房流通和循环。不过,如今全国仍有少数城市执行限购政策,且一些城市对限购政策的调整优化只在部分区域进行,体现了

房地产调控“一城一策”甚至“一区一策”的特征。

除了“认房不认贷”和放松限购外,各地还出台了放宽限售,降低首付比例、利率,发放购房补贴等调控举措。持续调整优化的房地产政策正在给市场注入活力,叠加当下正处于“金九银十”的传统销售旺季,一些城市房地产市场活跃度提升,成交量增长,各方对房地产市场的信心正在恢复。

房地产市场的企稳回升对于防范金融风险、保持宏观经济稳定具有重要意义。同时,房地产市场的平稳健康发展,也建立在经济运行平稳、就业形势良好、居民收入稳定或有增长预期的基础上。在房地产政策优化之外,还须让居民在医疗、教育以及公共服务和社会保障等其他领域有更多获得感,才能进一步稳定和促进住房消费。

在“努力让人民群众住上更好房子”的愿景下,商品房和保障性住房并行推进。一方面,房地产市场需要平稳健康发展,为市场提供更好的商品住房,而日益完善的住房保障体系对于住房困难群众而言意义重

大。另一方面,我国将持续加大保障性住房建设和供给,加快建立健全以公共租赁住房、保障性租赁住房 and 配售的保障性住房为主体的租购并举住房保障体系。

各地应继续做好公共租赁住房托底保障工作,适时提高公共租赁住房收入准入线和租赁补贴标准,进一步扩大公共租赁住房保障范围。大力发展保障性租赁住房,通过土地、金融、税收等政策支持,引导各类经营主体参与筹集建设保障性租赁住房,缓解新市民、青年人住房困难问题。对于配售的保障性住房,应建立公平公正的配售机制,加强监督审计,重点针对住房困难且收入不高的工薪收入群体及政府引进人才,按保不微利原则配售。同时,保障性住房要实施严格封闭管理,不得上市交易。



□ 本报记者 王轶辰



在山东省济宁市嘉祥县国家级装配式建筑产业园,工人在焊接装配式钢结构框架。 新华社记者 郭绪雷摄

当前,国内家居消费偏好已从数量型、粗放型逐渐转向绿色型、智能型和个性化,消费品质明显提升。建材业提出“从工装到家装,从基材到面材,从产品到服务,从城市到县乡”四个转变的服务新模式,同时加大绿色家居产品研发力度,加强绿色家居产品质量提升和品牌建设,大力发展绿色家装、装配式装修技术。

近日,北新建材在河北涿州开展“建材大集”活动,组建“安居焕新”小分队,深入一线走访,并联合天坛整装,为村民提供装修服务。“群众的满意度是检验我们工作的第一标准。”北新建材党委书记、董事长尹自波表示,“北新建材高度重视这次创新服务活动,这集中体现了这两年我们推动的‘四个转变’服务升级,特别是以成本价把绿色低碳、节能环保、质美价优的产品和服务送到农村,让村民在家门口就能买到高品质的产品,为他们免去后顾之忧,让他们用得放心,得到实惠。”

据了解,北新建材凭借雄厚的产品、技术、服务实力,有力支持了我国重大项目建设,产品广泛应用于国家体育场、北京工人体育场等获得国家建筑工程奖的重大工程。在本次活动中,北新建材销售的是重大工程同品质产品,让“品质工程”走进千家万户。

当前,基于家装行业新的市场需求和行业痛点,部分建材企业通过产品定制化加工、部品部件工厂化、安装施工装配化,打造绿色健康、安装即住的家居产品。记者走访建材市场发现,石膏板已被研发成自带装饰面的墙面材料,直接应用于家中吊顶、墙壁上,替代了传统壁纸、壁布。建材企业提供的装配化装修方案绿色环保、施工便捷,真正实现了从基材到面材向消费类建材的转变。

除了产品升级,建材业也积极创新服务模式。尹自波介绍,为了方便群众购买,北新建材在涿州的村镇摆摊设点,并设置了几家放心店,以快速、低价把优质产品和服务送到村民身边,让他们可以放心购买绿色高品质的建材产品,快速实现房屋焕新。

北新建材把优质绿色建材和温馨贴心服务送到村民身边,为农户量身定制装修方案。通过“摆摊”“建材大集”等新模式,优化市场供给,为群众提供更多家居选择。

近年来,建材企业积极响应国家乡村振兴战略,瞄准县乡市场,开展绿色建材下乡活动,参与美丽乡村建设,把绿色优质建材产品带入千家万户,提升百姓获得感、幸福感。未来,会有更多建材企业充分发挥在新型建材、绿色低碳、节能环保等领域的优势,夯实家居消费产业基础,制造百姓放心产品,服务人民美好生活。

本版编辑 陶均 美编 高妍

产业聚焦

打造新型电力系统“样板间”

位于北京西北方向200多公里外的张北,被称为“风的故乡,光的海洋”。在广袤的坝上草原,上百米高的白色大风机成群结队矗立,一旁是一排排在阳光下熠熠生辉的光伏板。世界上第一个集“风力发电、光伏发电、储能系统、智能输电”于一体的国家风光储输电示范工程就坐落在这里。

9月22日,国网冀北电力有限公司在张家口发布《国网冀北电力新型电力系统全域综合示范行动》白皮书,正式启动建设冀北清洁能源基地新型电力系统全域综合示范区,打造新型电力系统“样板间”,这也是我国首个新型电力系统综合示范样板工程,将进一步推动可再生能源高水平发展。



由国网冀北电力建设运营的国家风光储输电示范工程,集“风力发电、光伏发电、储能系统、智能输电”于一体。 梁立新摄

为何率先落地冀北

目前,我国已建成全球规模最大、安全可靠的电网。然而,在“双碳”目标下,这张网将面临巨大考验。按照2060年非化石能源消费比重达到80%以上测算,风电、太阳能发电等新能源发电装机需达到数十亿千瓦,成为电力供应主体。

大规模高比例的新能源并网,给电力系统带来全新挑战:电能是一种特殊商品,发用需实时平衡,而新能源发电要“靠天吃饭”,系统运行风险大幅增加。着力提升新能源消纳和存储能力,积极构建功能更强、运行更灵活的新型电力系统迫在眉睫。

中央财经委员会第九次会议把碳达峰碳中和纳入生态文明建设整体布局,提出构建新型电力系统。中央全面深化改革委员会第二次会议强调,加快构建清洁低碳、安全充裕、经济高效、供需协同、灵活智能的新型电力系统。

新型电力系统全域示范为何率先落地冀北?提起可再生能源,大家脑海里的第一反应通常是光强风大的西北地区,或是水能资源丰富的西南地区。殊不知冀北地区才是清洁能源行业的“隐形冠军”。

数据显示,今年1月至8月,冀北电网新能源发电量突破500亿千瓦时,首次超过该地区发电量的一半。目前,该地区风能、太阳能等新能源装机容量已达4110万千瓦,占全网电源装机容量的70.8%,是全国首个新能源装机容量超过常规电源的省级电网,新能源装机占比和发电量占比均居全国首位。

国网冀北电力有限公司调控中心主任王宣元表示,冀北清洁能源基地是我国“十四五”规划的九大清洁能源基地之一,预计“十四五”时期末新能源装机将超8000万千瓦。近年来,该地区相继建成世界最大的抽水蓄能电站、世界首个柔性直流环网工程、国家首个风光储输电示范工程。目前,张家口、承德已形成新能源大规模开发和高效输送格局,抽水蓄能、新型储能产业不断壮大,源、网、荷、储等新型电力系统要素齐全,具备进行全域综合示范的条件,具有典型示范和推广意义。

明确时间表路线图

2022年底,国家风光储输电示范基地2×50兆瓦调相机系统首台机组实现一次并

网成功,风光电能经220千伏智能变电站站调节后,沿着更高质量的“绿电高速”通道源源不断进入张雄特高压主网运行。

“‘新能源+储能+调相机’模式落地,不仅为新能源场站高效送出提供了有力支撑,也大幅提升了风光储输电送出同时率,这是国家风光储输电基地示范引领新能源发展的又一次创新突破。”时任国网冀北风光储输电公司检修中心主任刁嘉说。

建设冀北清洁能源基地新型电力系统全域综合示范区,是国家电网公司探索新型电力系统建设的重点实践。按照白皮书的时间表和路线图,国网冀北电力将在示范区内打造电源友好、主网增强、配网升级、负荷响应、储能联动、调控提升、市场建设、数智赋能、气象服务、生态共赢“十大工程”,推进新型电力系统建设。

王宣元介绍,为有力推动示范区建设,国网冀北电力将着力推进大规模新能源交流汇集与组网、新型柔性直流输电、新能源柔性低频交流输电等八大科技创新示范项目,推动核心技术实现系统性突破,带动关键产业实现跨越式升级,引领新能源实现高质量发展。

预计到2030年,冀北电网新能源装机占本地电源总量85%左右,新能源发电量占全社会用电量比重80%左右,储能装机容量达2000万千瓦以上,基本建成新型电力系统。

发挥科技创新作用

在近日举行的经研论电·2023年新型电力系统创新发展研讨会上,国家能源局电力司副司长吴冰表示,新型电力系统是新型能源体系的重要组成部分和实现“双碳”目标的关键载体,要坚持系统思维,聚焦需要突破的基础理论、关键技术和需要探索的管理模式、政策机制,推进新型电力系统建设。

“双碳”目标下,电力绿色低碳转型进入加速期。中国工程院院士舒印彪认为,需要以电为中心,以电力系统为平台,以清洁化、电气化、数字化、标准化为方向,在生产侧实施清洁替代,在消费侧实施电能替代,供需两端协同发力推进能源绿色低碳转型。作为实现“双碳”目标的枢纽平台,新型电力系统结构更加复杂,源、网、荷侧形态特征将发生显著改变。要依靠科技创新不断探索,在理论体系、技术体系、产业体系和体制机制等方面实现创新突破,提升国家能源安全保障能力。

国网经济技术研究院有限公司党委书记、执行董事郭群铭表示,构建新型电力系统是建设新型能源体系的重要组成部分,是一项复杂而艰巨的系统工程。要在保障能源安全的前提下有序推进能源绿色低碳转型,践行创新驱动发展战略,充分发挥科技在能源发展中的关键支撑作用,增强能源转型发展动力。

“为应对新挑战,要大力发展中短期及长期储能技术,并建设源端及受端多能互补综合能源电力系统。要建立大规模能源电力输送系统,建设结构合理、安全可靠的配电网及能源电力市场,保障新型电力系统健康运行。”中国科学院院士周孝信说。

邮储银行安徽省分行 银保联合 服务乡村振兴

9月22日,邮储银行安徽省分行与国元保险安徽分公司签署金融服务乡村振兴战略合作协议。

本次协议的签署,是银保双方积极落实安徽省“农业保险+一揽子金融产品”行动计划的实际举措,是合力推进乡村振兴战略的具体抓手。

根据协议内容,邮储银行安徽省分行与国元保险安徽分公司本着平等互利、优势互补、风险可控、商业可持续的原则,建立共同推进金融服务乡村振兴的全面合作关系。加强在产品创新、综合金融服务、渠道建设、信息共享、风险管理等领域的深度合作,融合发挥各自资源禀赋优势,实现互惠共赢,合力推进和美乡村建设。

邮储银行安徽省分行与国元保险安徽分公司将以此次签署合作协议为契机,通过多渠道建立日常联络机制,加强业务交流与合作,强化资源共享,在助力乡村振兴方面互联互通,共同推动安徽农村经济发展。为全省农民和农业经营者提供全方位的金融和保险服务,共同为全面推进乡村振兴、服务安徽省“三农”工作作出更大贡献。

(数据来源:邮储银行安徽省分行)

·广告

邮储银行绍兴市分行 深耕适老金融服务

邮储银行绍兴市分行深入贯彻《浙江银行业保险业适老金融服务指引》理念,坚守人民情怀,聚焦老年群体的高频金融服务场景,注重传统服务方式与智能化服务创新和谐发展,全面优化适老金融服务,扩大金融普惠覆盖面。

科技赋能提升适老服务水平。以技术服务为引领,推出“尊长专线”,优化客服热线服务流程。60岁以上老年人拨打邮储银行95580电话热线可直接享尊长专线,无需再经过语音导航和按键选择操作环节,按照特事特办原则为老年客户提供个性化、专业化的金融服务。同时,为便于老年客户日常操作,推出手机银行大字版,60岁以上老年客户登录邮储银行手机银行,系统自动推荐切换至大字版,除字体放大外,针对老年人使用习惯进行模块推荐,便利老年人使用。

完善配套优化适老服务环境。邮储银行绍兴市分行作为辖区内养老金发放银行之一,在各网点开通老年人绿色通道,并改造网点智能排队系统,增加适老优先取号规则。网点工作人员在看到老年客户取号后,主动为老年客户提供优先办理服务,全面提升老年客户体验。针对老年客户在办理业务过程中难以记住事项流程、所需材料的情况,网点在口头一次性告知老年客户的基础上,积极提供备忘条、主动联系亲属等多种形式的爱心辅助。

(数据来源:邮储银行绍兴市分行)

·广告

交通银行河南省分行 5G金融云专网开启CIPS推广新篇章

CIPS(人民币跨境支付系统)是我国重要的金融市场基础设施,在助力人民币国际化等方面发挥着重要作用。CIPS标准收发器的推广运用是进一步推进人民币国际化的重要举措,也是跨境支付清算基础设施体系的重要补充,为维护我国金融安全、掌握人民币跨境支付的话语权提供系统保障。

在交通银行总行的鼓励与支持下,交通银行河南省分行全方位加快数字化转型,以5G技术为抓手,先行先试,开启CIPS推广新篇章。交通银行5G金融云专网通过5G切片、后路由、SD-WAN等新型技术,打破了传统金融网络的服务局限,延伸金融服务范围,拓宽应用边界,省去了固网改造产生的线路成本,为企业提供稳定、安全、简明的部署方案,帮助金融行业全力发展CIPS业务。河南省分行建设5G金融云专网采用了后路由技术,不仅能够满足5G专网设备二次认证的安全要求,还能够通过AAA统一管理,发布5G路由下挂私网路由,简化网络结构,降低网络建设和运维难度,进一步提升对关键业务网络的安全管控能力。

通过5G专网建设推进企业CIPS加速部署,不仅解决了外联单位的成本顾虑,同时又能兼顾提供稳定、安全、简明的部署方案,帮助金融行业全力发展CIPS业务。进一步整合现有人民币跨境支付清算渠道和资源,提高跨境清算效率,满足各主要时区的人民币业务发展需要,具有更大的社会效益。

河南省分行大力推广CIPS标准收发器,已为数十家企业运用5G金融云专网上线CIPS标准收发器,在当地市场保持技术领先,市场排名前列。河南省分行将进一步发挥CIPS标准收发器产品优势,推进此项业务扩面、提质、增效,不断创新跨境金融产品,服务国际贸易高质量发展,持续当好服务高水平对外开放的金融主力军。

·广告

邮储银行黔东南州分行 政银联动助茶企跨境出海

今年以来,针对外贸企业融资难、融资贵问题,邮储银行黔东南州分行在当地外汇业务主管部门指导下,积极创新服务举措,灵活运用金融产品,助推外贸企业高质量发展。“我们这些经营农业的企业,很多都没有抵押物,邮储银行‘科创E贷’产品,既不要担保也不要抵押,申请贷款容易多了。”近日,贵州省永兴科技有限公司负责人在拿到银行460.5万元贷款后感慨地说。

永兴科技有限公司是天柱县为数不多的外贸企业之一,企业建有油茶籽原料核心林基地6000余亩,辐射带动农户种植油茶3万余亩,其生产的“颐民”牌山茶油等产品远销印尼和尼泊尔等国家。因企业前期土地租金、肥料费、人工成本费等支出较多,流动资金出现紧张,随着油茶果采摘季节到来,急需一笔资金聘请工人采摘和油茶籽精深加工,但没有担保和抵押物,贷款难、贷款贵问题一直困扰着企业。

当地外汇业务主管部门携手邮储银行黔东南州分行在开展企业走访中了解到,为保障生产规模稳定增长,企业急需融资。当了解到公司已成功入选贵州省2023年科技型中小企业名单库后,银行及时安排客户经理上门为其制定金融服务方案,匹配了邮储银行“科创E贷”线上贷款产品,从贷款受理到放款,仅用3天时间,帮助企业解了燃眉之急。

有了银行贷款资金支持,企业的发展又上了新台阶,未来还将进一步扩大出口范围和规模,邮储银行黔东南州分行将继续按照当地外汇业务主管部门工作要求,深入落实外汇便利化政策,围绕外贸企业金融服务需求,做好政银联动,持续优化营商环境,支持实体经济高质量发展。

(数据来源:邮储银行黔东南州分行)

·广告