

房地产周评

对房地产市场止跌回稳应有信心

玉

10月份的房地产市场备受关注。9月26日中央政治局会议强调,促进房地产市场止跌回稳。“北上广深”四个一线城市在国庆假期前调整优化房地产市场相关政策。其他城市也持续优化政策,力促市场回暖。一段时间以来,多部门打出促进房地产市场平稳健康发展政策“组合拳”。政策效果如何?10月份的相关数据给出了答案——信心得到有效提振,房地产市场出现积极变化。很多人还关心,当前止跌企稳的态势能否持续?应该看到,支撑房地产市场止跌企稳有多重因素,我们对后续房地产市场止跌势头持续巩固充满信心。

之所以对房地产市场止跌回稳有信心,首先在于10月份房地产市场多项指标都是在较长阶段下跌后首次出现正增长。取得这样的改变十分不易,表明市场已经出现拐点。从同比数据能看到市场趋势。10月份全国新建商品房网签成交量同比增长0.9%,自去年6月份连续15个月下降后首次实现增长;新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%,自今年2月份连续8个月下降后首次实现增长。

从环比数据能看出市场变化。10月份全国新建商品房网签成交量环比增长6.7%,二手房网签成交量环比增长4.5%,新建商品房和二手房成交总量环比增长5.8%。房地产市场历来有“金九银十”的说法,今年“银十”超过“金九”十分罕见,是自

一段时间以来,多部门打出促进房地产市场平稳健康发展政策“组合拳”,房地产市场出现积极变化。随着政策效应持续释放,房地产市场有望继续保持向好态势。

2007年以来首次“银十”超过“金九”。

之所以对房地产市场止跌回稳有信心,不仅在于一线城市增长明显,其他很多城市商品房网签成交量也出现不同程度增长。一线城市一向被视为房地产市场的风向标。10月份,一线城市新建商品房网签成交量同比增长14.1%,二手房网签成交量同比增长47.3%。分地区看,11个省份新建商品房网签成交量同比增长,较上月增加6个。其中,湖南、天津、广东、江西、江苏同比增幅超过10%;20个省份二手房网签成交量同比增长,较上月增加2个,其中,北京、上海、河北、辽宁、浙江、湖南、重庆、贵州、甘肃、陕西、宁夏同比增长超过10%。成交量增长从一线城市向更多城市扩大。

之所以对房地产市场止跌回稳有信心,在于房地产先导指标也有明显改善,预示后续市场需求还将进一步释放。购房属于大宗消费,从有购房意愿,到精挑细选找到满意的好房子,再到讨价还价等环节,普遍需要较长过程。10月份成交量数据回升表明已经有很多居民完成购房。当前,一手房的到访量,二手房的带着量也都有明

显增长。甚至在有的一线城市,这两个先导指标比成交量的增长幅度还要大。先导指标增长,表明还有更多居民已经在购房的进程中,或者准备购房。这对于房地产市场保持一定热度是积极信号,预示成交量有望继续保持积极情况。

之所以对房地产市场止跌回稳有信心,在于将有更多需求进入市场。未来,各地将通过货币化安置等方式,新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。货币化安置方式有助于消化存量商品房。以每户到市场中购买100平方米住房计算,100万套城中村和危旧房改造有望释放约1亿平方米交易量。这部分居民进入市场购房,将为房地产市场筑底止跌提供重要需求端支撑。

之所以对房地产市场止跌回稳有信心,在于居民买房的顾虑正在消除。一段时间以来,居民对购买新建商品住宅有顾虑。因为一些房地产项目因资金链吃紧,出现了已售的新建商品住宅逾期难交付情况。很多居民怕买到烂尾楼,对购房特别是购买新房持观望态度。近期有关部门宣

布,城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”,应进尽进、应贷尽贷,满足项目合理融资需求。年底前,将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。信贷规模的增加,预示着房地产项目融资更快更便利,保交房将继续推进。

之所以对房地产市场止跌回稳有信心,还在于市场供求关系将进一步平衡。历经几年房地产市场调整,一些城市库存较大。如果一个城市闲置土地多,待售房屋量大,对各方增强房地产市场信心不利。对此,各地和有关部门推进收储土地和收购存量商品住房用作保障性住房政策,此举有利于促进土地市场的供需平衡,缓解地方政府和房地产企业的流动性及债务压力,也有利于增加保障性住房来源,增进民生福祉。通过消化存量,优化增量,供求关系将趋于平衡,各方对市场信心更足。

在存量增量政策叠加的“组合拳”作用下,房地产市场呈现止跌回稳的积极势头。我们相信,随着政策效应持续释放,房地产市场有望继续保持向好态势。



本报记者

乔金亮

产业聚焦

□ 本报记者 赖奇春 黄鑫

国家产融合作平台助企融资增量提质

深化产融合作是加快推动金融服务实体经济的重要举措。工业和信息化部公布的最新数据显示,作为部署在工信部“数字工信”系统下的公共服务平台,国家产融合作平台助企融资突破万亿元,支持66个城市开展产融合作试点,涌现72项创新经验,持续优化融资环境和产融生态,为加快推动新型工业化提供了坚实支撑和保障。

工信部副部长熊继军表示,要进一步深化政策协同、为推进新型工业化提供优质服务,优化完善服务生态、推进科技创新与产业创新深度融合,强化创新适配、提升金融服务实体经济质效。

平台助企融资突破万亿元

国家产融合作平台为企业和金融机构提供定制化、智能化金融服务。自2021年2月上线以来,平台设立了先进制造业集群、船舶、软件、5G、工业互联网、工业绿色发展等24个特色专区,支撑科技创新和技术改造再贷款、稳链保供等专项政策落地,支持重点产业链高质量发展、制造业数字化转型、中小企业梯度培育、产业科技创新等重点任务实施。

充分发挥国家产融合作平台作用,引导金融资源精准对接企业融资需求,将推动实现产融政策管理与公共服务的线上化、数据分析与信息对接的智能化、能力建设与多方合作的生态化。

工信部财务司相关负责人介绍,今年以来,平台助企融资新增近2900亿元,同比增速超过40%。此前,工信部等四部门联合开展产融合作试点城市工作,试点的主要内容包括加强信息共享、搭建产融合作平台。四川省绵阳市通过供应链核心企业以点带链,形成“应收账款融资长虹模式”;厦门市金融监督管理局牵头挂牌设立厦门市首贷续贷服务中心,采取“信用+金融科技”服务模式,进一步降低中小微企业贷款门槛。

通过设立“科技产业金融一体化”专项,搭建路演对接平台,举办专项路演活动,充分发挥产融合作平台纽带作用,我国科技成果转化和产业化的取得显著进展。据了解,工信部联合150多家头部金融机构,为新一代信息技术、装备制造、空天信息、人工智能、生物医药等领域的260个项目搭建了路演对接平台,股权融资金额超过100亿元,近20%的企业估值翻倍,正在积极筹划首发上市。

精准聚焦企业融资需求,保障重点产业链供应链稳定,我国正在探索一条“企业出题、市场答题、资本选题、地方答题”的一体化配置资源路径。国家产融合作平台的纽带和集聚效应不断发挥,平台功能服务不断优化,推动产融精准对接。

助力专精特新中小企业发展

作为中国制造的重要支撑,专精特新中小企业是推进新型工业化、发展新质生产力的重要力量,也是保障产业链、供应链稳定的关键所在。国家产融合作平台为鼓励支持广大中小企业向专精特新发展,助力中小企业打造新动能、攻坚新技术、开发新产品、强化产业链配套能力,加快成长为“小巨人”企业提供了有力支持。

针对制造企业的融资需求,依托国家产融合作平台和产融合作试点城市,工信部联合多部门开展“链一策一批”中小微企业融资促进行动,推动扩大普惠金融覆盖面;开展专精特新中小企业“一月一链”投融资路演活动,促成意向融资金额超过千亿元。相关合作金融机构推出专精特新贷、科技成果转化贷、工业数转贷等一批特色金融产品,以及“中试险+研发贷”等多种金融组合模式。

中科星睿科技(北京)有限公司是一家国家级专精特新“小巨人”企业。通过产融合作平台发布融资需求,企业与工商银行实现了服务匹配,获得多种金融服务方案,银行为企业审批投放300万元普惠贷款,有效助力企业解决短期流动性资金需求。



江苏省连云港市赣榆经济开发区一家新能源企业,工人在加工太阳能光伏电池组件。 司伟摄(中经视觉)

国家产融合作平台

- 助企融资突破万亿元
- 支持66个城市开展产融合作试点
- 涌现72项创新经验
- 持续优化融资环境和产融生态

探索产融合作新机制

产融合作是实现政、银、企互惠共赢的重要途径。整合产业政策与金融政策,加强信息共享,优化资源配置,不仅可以促进金融资源与企业融资需求的有效对接,推动金融产品和服务创新,也为产业和金融良性互动提供了有力支撑。

制造业升级改造“补链”“强链”“延链”和抢占全球产业竞争制高点,需要大量的长期资金投入,新型工业化对金融供给提出了更高要求。对此,中国人民银行信贷市场司司长彭立峰介绍,中国人民银行与有关部门协作设立5000亿元科技创新和技术改造再贷款等结构性货币政策工具,引导银行机构加大对制造业重点产业链核心企业、关键技术和产业攻关项目的支持力度。

加快推动新型工业化,要形成部门协同、央地联动、政策相互嵌套、金融机构和社会资本广泛参与的工作格局,全力促进工业经济稳增长、扩大有效投资,聚力培育发展新质生产力。据了解,工信部会同财政、金融管理等部门创新开展产融合作,建立以国家产融合作平台为载体、以产融合作试点城市为路径、以“科技产业金融一体化”专项为抓手、以财政政策支持为支撑的产融合作生态体系,共同探索金融适配新一轮科技革命和产业变革需求的新路径新模式。

工信部财务司相关负责人建议,推动大数据、人工智能等新一代信息技术在金融领域的深度应用,实现金融服务更精准、更符合企业需求,以及实施差异化金融政策和监管政策,研究设立支持制造业数字化转型等领域金融工具;完善尽职免责和激励机制,汇聚更多金融资源支持新型工业化重点任务;等等。

山东省东营市孤岛镇 夯实法治之基 守护平安家园

近年来,山东省东营市河口区孤岛镇致力于深化普法宣传、优化矛盾调解机制,并广泛动员群众参与群防群治,共同编织了一张严密的平安网络。

普法宣传是推进平安法治建设的重要一环,孤岛镇除了传统的悬挂横幅、发放宣传册、举办讲座等方式,还打造了“东方红法治文化广场”。通过定期举办法治主题的文艺演出、展示法治历史和故事,以及推广普法案例,孤岛镇成功地将法治理念融入居民的日常生活中。日均吸引600余人次参观,为乡村振兴注入强大的法治动力。

为了更有效地化解矛盾纠纷,孤岛镇整合多方资源,组建了一支由社区法律顾问和志愿者等组成的多元调解团队。采用“常驻+轮驻+随驻”的工作模式,确保矛盾纠纷能够得到及时、有效地处理。经过多年的实践,各村社区都打造出了在当地享有很高知名度的品牌调解室。2024年以来,孤岛镇已成功排查并调解了275起矛盾纠纷,调处成功率高达90%。

孤岛镇广泛动员社会力量,组建了46支由党员干部、网格员、调解员、楼栋长和志愿者等组成的群防群治队伍。定期开展治安巡逻,并在夜间和节假日等易发案时段加强巡逻力度。同时,孤岛镇还定期邀请相关专业人员为群防群治队伍提供技能培训,提升专业素养和实战能力。今年以来,群防群治队伍与警方紧密配合,共同破获了多起民生案件,破案率高达68%,同比上升了17.16%。

孤岛镇将持续加强法治建设力度,通过深化普法教育、完善矛盾纠纷化解机制,强化群防群治和推进法治政府建设等措施,进一步筑牢法治根基,全力保障家园的和谐与安宁。(罗慧 郭盛男) 广告

山东省东营市新户镇 引才聚才让“蓝色产业”更丰盈

“90后”小解大学毕业后,选择返乡创业,投身水产养殖行业,在发展设施渔业、推进种质创新、绿色养殖、品牌培育等重点项目上大显身手。

“我的家乡海域辽阔、水质肥沃、生态良好,拥有良好的区位条件和丰富的水域滩涂资源,具有发展水产养殖业的天然优越条件,我要为渔业绿色发展贡献青春力量。”小解说。近年来,山东省东营市河口区新户镇立足自身海洋产业优势,聚焦引才聚才,瞄准大专院所,确立了以党建领航、经略海洋,资源共享、向海图强为宗旨,通过思想共建、组织联建、资源共享、发展共享、机制共享,把各类涉海人才凝聚起来,助推海洋产业融合发展。

日前,东营市黄河三角洲海洋产业创新发展研究院落户河口区新户镇。黄河三角洲海洋产业创新发展研究院致力打造河口区现代渔业发展先行区,深入渔业一线,联合当地开展技术攻关、高层次人才共引共育、科技成果转化,打造具有河口特色的科创平台和创新高地,为河口区渔业产业发展提供人才支撑。

依托黄河三角洲海洋产业创新发展研究院,新户镇将瞄准现代渔业新质生产力赛道,实施“项目+人才”同步引引模式,建立“学术交流+项目对接+平台共建+人才引进”校地协同创新机制。平台的搭建,让各类渔业人才有了施展才华的舞台。

“我们将与知名专家、技术人才开展海参、梭子蟹、南美白对虾等一系列海珍品养殖科技攻关合作,掌握新知识、学会新技能、锻炼真才干,推动渔业实现新发展。”小解说。(张吉东) 广告

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 高妍