

# 打好政策“组合拳” 做好“市场+保障”必答题

## ——当前房地产发展形势一线观察

新华社记者

房地产关系人民群众切身利益和经济社会发展大局。当前，我国房地产市场仍处于调整过程中，发展形势备受关注。

近期，多部门推出提振房地产市场的政策“组合拳”，全国超200个城市快速跟进落实，多个一线城市调整优化限购政策和住房信贷政策……新一轮政策将给市场带来怎样的影响？如何促进金融与房地产良性循环？保障性住房建设进展如何？记者近日在多地走访，采访了地方房地产主管部门、金融机构、房地产企业以及研究机构等。

### 新政落地进行时：市场反应积极，需求加速释放

5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议召开。同日，多部门打出政策“组合拳”，从金融、土地、存量商品住房消化等方面综合施策，取消全国层面房贷利率下限，下调首付比例和公积金贷款利率等。

一揽子政策迅速落地实施。据统计，目前已有超200个城市跟进落实房地产金融政策，下调首套和二套房贷最低首付比例。上海、广州、深圳等一线城市推出优化调整房地产市场的政策措施，多个城市出台政策支持多子女家庭合理住房需求。

记者在采访中发现，新政落地对市场情绪带动明显，市场反应积极，活跃度提高不少。

在上海嘉定区，记者5月28日来到“沪九条”房地产新政实施后首个开盘项目，该项目营销总监肖成星介绍，新政出台后24小时内，项目增加了50多组意向认购客户。受新政影响，客户“小变大”“一套变两套”等改善性需求趋势明显，开盘当天卖完近85%的房源，收金15.8亿元。

在江苏常州，幼儿园晚托班管护司先生在住房公积金利率下调后在售楼区购买了首套住房。“买房后我打算把户口迁过来，方便孩子上学。总房价133万元，我作为灵活就业缴存人申请到84万元住房公积金贷款，贷款期限30年，比公积金利率下调前能省利息4.07万元。”司先生说。

据广发证统计，截至5月29日，5月以来74城的二手房中介门店成交量同比增长31.1%；5月17日打出房地产政策“组合拳”后，二手房中介日均成交环比增长15%，门店日均来访量环比增长15%。

“从首付比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整，有利于降低购房门槛，减轻居民住房消费负担。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

与此同时，中国人民银行设立3000亿元保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品住房，用作配售型或配租型保障性住房。这是支持构建房地产发展新模式的有利举措，有助于通过市场化方式实现加快存量商品房去库存、加快保障性住房供给等多重目标。

“一揽子新政鼓励真正的住房需求，有助于稳定市场预期，进一步活跃房地产市场交易，提振后市信心。”虞晓芬说，政策调整的背后，既要看到行业风险出清、供需再平衡的必要性，也要看到产业发展周期的必然性和支撑行业长期发展的动力。

“人们对住好房子的向往，房地



2024年5月28日在上海嘉定区拍摄的“沪九条”房地产新政实施后首个开盘项目的现场(手机照片)。

新华社记者 郑钧天 摄

产作为一个行业有发展空间。”湖南省长沙市住房和城乡建设局副局长杜湘晖说，要顺应住房供需关系变化，因时因势对房地产政策进行调整。从长期来看，仍在不断提高的城镇化率是我国房地产市场发展的重要支撑条件。

### 房地产融资协调机制：“应进尽进”“应贷尽贷”

河南郑州，记者在新高区在建楼盘“谦祥云栖上院”看到，部分楼外立面和室外景观已建设完毕，工人正在做最后的施工收尾工作。

“3月初，这个项目上了‘白名单’，建行很快批复了4亿元贷款，3月底1.23亿元贷款到账。这笔贷款让施工顺利推进。”谦祥集团执行总裁姜自然说，当前正是准现房交付的冲刺阶段，信贷资金对于项目顺利交付、现房销售有重要意义。

姜自然提到的“白名单”，是当下稳定房地产融资，促进项目建成交付，保障购房者权益的重要抓手。今年1月住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局部署建立城市房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”推送给商业银行。

目前，全国所有地级以上城市已建立这一协调机制。截至5月16日，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

住房和城乡建设部副部长董建国表示，要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。

能否入选“白名单”，重在项目质量。记者调研发现，获得支持的“白名单”项目中，有相当一部分是民营企业开发的项目，也有一些房地产项目，虽

然隶属出现债务违约的房企集团，但最后因项目质量好获审核入选。

“协调机制通过定期组织各方会商，协调解决融资难题，有力推动房地产项目和金融机构精准对接。”建设银行有关负责人介绍，为尽快落地“白名单”项目，建行建立了相关的授信审批绿色通道，审批时限大幅压缩。截至5月末，建行已对接项目近4000个，已审批项目超400个，审批金额超900亿元。

记者了解到，相关部门加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，要求对符合“白名单”要求的合规项目积极给予资金支持，“应贷尽贷”；对暂不符合“白名单”要求的项目，及时拿出有针对性的解决方案。

### “三大工程”进展：有序推进，创品质生活

规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”，是构建房地产发展新模式的重要抓手。

在浙江杭州拱墅区，桃源保障性住房正在建设施工中。与建设工地相隔一条街的一套4人合租公寓里，来自山东枣庄的杭州“新市民”田雪告诉记者，桃源保障性住房的小区规划有文体幼等配套，适合未来的小家庭，希望自己能够顺利申请到。

2024年是配售型保障性住房建设的“开局之年”。规划建设保障性住房是党中央、国务院作出的重大决策部署，是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。

“我国每年有1000多万名高校毕业生，还有大量农业转移人口进城。”中国宏观经济研究院研究员刘琳说，加大保障性住房建设和供给，有助于更好满足工薪收入群体的基本住房需求，稳定住房预期。

据了解，截至目前，全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。相关城市在明确保障对象标准、以需定建、轮候库建设、用地保障、资金监管、配售价格等方面也形成一些好的经验做法。

在保障对象方面，保障性住房重点面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等。在配售价格方面，坚持“保本微利”原则。

作为“三大工程”之一的城中村改造也按下“加速键”。北京、厦门、成都等多个城市宣布城中村改造专项借款落地，广州发布全国首个城中村改造条例，深圳等地发布了推进城中村改造的实施意见……目前756个城中村改造项目在各大城市落地，按照住房城乡建设部要求分三类推进实施。

“积极稳步推进城中村改造，有助于有效解决城中村普遍存在的公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，不断改善城中村居民的生活环境。”济南市住房和城乡建设局二级巡视员张恒志说。

刘琳说，“三大工程”是当前和今后一个时期拉动投资和消费的重要抓手。从投资看，可以形成大量直接投资和带动上下游相关产业投资；从消费看，可直接带动装修材料、家具家电、旅游休闲等消费。

住房和城乡建设部部长倪虹表示，要牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进而把城市规划好、建设好、管理好，打造宜居、韧性、智慧的城市，努力为群众创造高品质生活空间。

（新华社北京6月2日电 记者 王优玲 吴雨 胡璐 姚均芳 郑钧天 赵瑞希）

6月15日起，京广高铁武广段、杭深铁路杭甬段和沪昆高铁沪杭段、杭长段4条高铁上运行的时速300公里及以上动车组列车，由原来的固定、单一票价机制调整为灵活折扣、有升有降的市场化票价机制，相关列车车票于6月1日开始发售。

高铁车票价格为何调整，有何依据考量？就公众关心的问题，记者采访了国铁集团客运部副主任朱文忠和北京交通大学交通运输学院教授聂磊。

问：为何选择京广高铁武广段等4条高铁实行市场化票价机制？

聂磊：主要考虑到这4条高铁覆盖华南、东中部经济较为发达地区，综合交通运输体系较完善，各种交通运输方式竞争充分，且开通10余年来一直实行固定、单一票价机制，其间高铁运营维护成本发生了较大变化，现行票价机制已明显不适应市场化经营形势。票价优化调整后与其他交通运输方式的比价关系更为合理，有利于充分发挥综合交通运输体系作用。

同时，与周边其他高铁线路上运行的同类动车组列车票价水平也更为平衡，有利于在铁路企业内部形成合理的比价关系，完善铁路客运产品价格体系，为人民群众提供更好的出行服务。

问：如何理解4条高铁由目前固定、单一的票价机制优化调整为灵活折扣、有升有降的市场化票价机制？

朱文忠：固定、单一的票价机制是指同一高铁线路、同一站间、同一速度等级的动车组列车，不分淡旺季、开车日期、发到时刻、旅时长短等因素，均执行相同的票价。市场化票价机制是指综合考虑季节、日期、时段、旅时等因素，以公布票价为上限，对动车组列车票价实行不同程度的折扣，充分体现有升有降、优质优价的市场原则。

比如，调整前，武广高铁上运行的广州南至武汉间G82次和G1132次动车组列车，G82次旅行时间为3小时47分，而G1132次旅行时间为4小时50分，二等座票价均为463.5元，这两趟列车旅时不同，但票价相同；调整后，G82次二等座票价为553元，比调整前高19%，G1132次二等座票价为304元，比调整前低34%，旅时较长票价比旅时较短票价便宜249元。

问：此次4条高铁票价优化调整，票价如何体现“有升有降”？

朱文忠：实行市场化票价机制后，综合考虑列车发到时刻、停站多少、旅时长短和客流分布等各种因素，以公布票价为上限合理确定各次列车车票的具体执行票价。即对一些旅速较快、长期供不应求的列车车票执行不打折票价，对一些停站较多、方便沿线旅客出行的列车车票执行打折票价。以武广高铁为例，这次执行不打折票价的均为上座率较高的列车，而执行打折票价的均为上座率较低的列车。

整体看，实行市场化票价机制后，执行不打折票价和执行打折票价的列车数量基本相当，体现了“有升有降”。票价“有升有降”既丰富了旅客乘车选择，也能够通过价格杠杆调节均衡客流，进一步提高铁路运输资源利用效率。

问：此次票价优化调整的4条高铁平行线路上的普通列车是否会减少开行数量？

朱文忠：考虑到铁路运输服务的普惠性、均衡性、可及性，铁路部门始终保持着普通旅客列车的开行规模。此次对票价优化调整的4条高铁平行线路上的普通列车开行数量没有调整计划，现有京广铁路武广段普通列车112对，沪昆铁路沪杭段普通列车77对、杭长段75对、杭深铁路杭甬段14对仍将继续开行。

问：高铁客流不均衡主要表现在哪些方面？

朱文忠：大数据分析显示，目前高铁客流不均衡主要表现为：一是不同日历客流差异大。节假日、双休日旅客发送量一般为800万至1800万人次，而周一至周五工作日则在600万至1200万人次，峰谷差近三分之一。二是不同停站客流差异大。列车途中停站多少、旅行时间长短，对客座率影响明显。以武广高铁为例，因为执行同样票价，G883次在武汉站至广州南站间，中途停2站，旅行时间为3小时54分，平均客座率达到94.2%；G1135次中途停7站，旅行时间为4小时39分，平均客座率仅为54.6%。三是不同时段客流差异大。因为票价无差异，早7点前、晚9点后开行的动车组列车客座率普遍不足60%，明显低于全路高铁列车73%的平均水平。

（新华社北京6月1日电）

## “雁”聚三河湖

新华社记者 王阳

### 乡村行 看振兴

青年大量进城务工，留守的劳动力年龄较大。如何吸引青年人才，带动当地因地制宜发展产业、提升劳动生产效率，成为当地政府的工作重点。

35岁的万广生物科技有限公司负责人韩广煜就是受地方招引而来。在他手里，昆虫成了受欢迎的“致富虫”。研发团队选取养殖成本很低的黑水虻作为处理厨余垃圾的“分解器”，设计自动化设备建立昆虫工厂，满足厨余垃圾绿色化处理的需求，受到市场欢迎。

韩广煜把公司的研发中心设在三河湖镇，并带来了农业、昆虫等相关专业的硕博团队。韩广煜说：“我们‘进村落户’后，不断寻找贴近农业实际的产业增长点，从分解类昆虫、环境类昆虫、天地类昆虫、授粉类昆虫中，不断筛选、培育市场需要的品种，助力农业生态化转型、企业受益、农民增收。”

除了带动乡村产业振兴，青年的新观念也让农民受益。25岁的硕士研究生李圣超在担任村党支部书记助理后，提升村民生活质量成为他的目标。他组织义诊、公益讲座、癌症早筛等活动，让村民更多关注身体健康问题；为村里引入净水设备，让习惯了盐碱水的人们用上了净化水。

“三河湖并不是一个湖，是因地处徒骇河、土马沙河、付家河三河交汇处而得名。”丁法龙来到小王村河边向记者介绍。来到三河湖后走村巡河，面对当地相对落后的农业水利设施，他想利用专业所长做点实事。

受土地盐碱化制约，当地农业用水仍然靠人工从河中提水，再通过原生态的土壤输水，灌溉效率很低。一到抢抓农时的春浇时节，村民们总是看在眼里，急在心里。

经过前期的踏查勘测、定线测量，丁法龙与村干部、村民们一起清旧渠、修新渠。经过争分夺秒挖、抬、砌等一番忙活，宽敞整洁的渠首调蓄水池、暗涵和明渠让灌溉效率大大提升。一位农民说：“浇地不用守着水沟熬夜了。以前一天才能浇完庄稼，现在顶多也就花俩小时。”

三河湖镇干部刘树锋介绍，三河湖是城郊乡镇，发展定位是市区后花

（据新华社济南电）

## 让儿童青少年远离“小眼镜”，五大视力问题需关注

新华社记者 张建新 白佳丽

医疗卫生专家组副组长、天津市眼科医院视光中心主任李丽华表示，小学时期近视猛增，可能与孩子在幼儿园时期已经过度用眼有关，又或者孩子刚步入小学，长时间用眼使眼睛负担增加。家长应格外关注幼儿园到三年级这个年龄段的孩子眼健康问题，最好每半年带孩子查一次眼睛。即便进入小学中高年级或初中、高中，也应至少每年做一次全面的视力检查。

### 特点二：近视学生不戴眼镜更易导致度数增长

筛查发现，近视的中小学生戴镜人数不足一半，尤其在小学一、二、三年级学生中更为突出。

“很多家长觉得孩子年纪小，等长大了眼睛就会变好，不需要戴眼镜。还有一些家长认为，戴眼镜后近视度数会更快加深，甚至戴了眼镜会让眼睛变

形。事实上，长时间近视欠矫是孩子们近视度数过快增长的重要原因。”李丽华说，及时发现近视问题并配镜是关键。

### 特点三：戴镜学生矫正不足现象普遍

筛查结果显示，中小学戴镜者普遍存在矫正不足现象，这一现象与眼镜配戴不合适、未能定期更换或调整眼镜等因素关系密切。

李丽华介绍，眼镜也是有寿命的，一副眼镜戴大半年可能会伤害眼睛。研究显示，矫正视力不足更容易导致近视增长。建议家长在孩子配镜后定期进行眼镜检查，及时换镜。

### 特点四：高度近视容易困扰高中生

李丽华介绍，筛查数据显示高中生高度近视比例较高。临床上近视度数

超过600度被称作高度近视，高度近视是不可逆的，即便成年后做激光手术矫正了近视，高度近视仍可能引起白内障、青光眼、黄斑病变、玻璃体浑浊甚至视网膜脱离等严重后果。

李丽华提示，并不是所有的高度近视都会变成病理性近视，但一旦发现高度近视，就应每半年查一次眼底，尽早发现眼底健康存在的风险，做到早期干预。

### 特点五：不要忽视视力正常学生的眼健康

筛查数据显示，视力正常的学生中，也存在一定比例的视力不良问题，但这往往被家长忽视，导致缺乏矫正影响孩子眼健康。

李丽华介绍，视力好并不代表眼睛健康，不代表没有任何屈光问题，远视、视疲劳、混浊等都可能让孩子虽然视力达到1.0的状态，却掩饰了真正的眼健康问题。

专家建议，视力保护不应只关注近视问题，还需全面关注孩子整体视力状况，希望更多家长养成定期带孩子到正规眼科机构检查的习惯。

（据新华社天津电）

### 服务生

近年来，我国儿童青少年近视出现低龄化、重度化趋势。截至去年底，天津市中小学生学习视力筛查工作3年时间，共完成415万余人次中小学生学习视力筛查。经详细数据分析发现，中小学生学习视力问题呈现五大特点。

### 特点一：小学阶段近视率增长快

天津市眼科医院视光中心团队介绍，天津市连续3年筛查数据显示，小学阶段儿童青少年视力变化快，平均每升一个年级，近视率增加10个百分点，其中三年级是近视发生高峰期。

天津市综合防控儿童青少年近视