

热点聚焦

超70城推出商品房“以旧换新”首批成功案例正在落地

新华社记者 赵瑞希 翟濯 邓华宁

据不完全统计，全国已有超70城推出商品房“以旧换新”。记者近日走访深圳、郑州、南京等地房地产市场了解到，各地商品房“以旧换新”主要采取国企收购、市场联动、税费补贴三种模式。伴随各地一揽子政策的加速推进，首批实现“以旧换新”的案例正在落地，消费者的反应比预想的要好，二手房和新房市场交易活跃度均有提升。

国企收购：咨询和意向登记均超预期

记者在郑州、南京等地采访了解到，市民对国企收购旧房的反应比预想的要好。旧房在国资收购后将用于租赁，一些还将纳入保障性租赁住房，成为政府筹集保障性租赁住房的一种方式。

郑州4月20日开始实施“以旧换新”政策，5月10日完成了国企收购旧房的试点，进入全面铺开阶段，计划全年完成5000套；南京4月27日开展国企收购“以旧换新”，首批试点2000套。

“报名参加‘以旧换新’后，10天不到就有第三方评估机构来评估了。”郑州市民刘女士说。负责收购旧房的郑州城发安居有限公司和南京安居建设集团有限公司公布的数据显示，咨询和意向登记均超预期。

参与“以旧换新”的意愿强烈，但很多市民也表达了对房屋价值评估是否公允的担心。

针对这种担忧，南京从信用好、业务强的评估机构库中随机抽取3家，取排序中间的评估值作为存量住房的最终收购价格。“市民可以根据评估价格决定是否接受下一步交易。”南京安居建设集团有限公司副总经理王胡浩说。

收来的二手房用来做啥？南京计划将收购过来的二手房用作租赁住房，对外租赁运营；江苏太仓国企回收的旧房，用于保障性租赁住房 and 人才公寓房源。

收购资金从哪来？江苏太仓国企与银行合作搭建总规模20亿元的“资金池”；郑州目前有包括工行、建行在内的多家银行对收购旧房的国企融资表达了支持。

郑州市住宅与房地产业协会会长叶琦认为，国资收购模式适用于常住人口持续增长的城市，同时对国资平台的运营能力也有一定的要求。

市场联动：订金可退 解市民后顾之忧

记者了解到，以往购买新房预交的是定金，如果交定金的一方违约了，无法收回。而此次以深圳为代表的市场联动模式把不可退的定金改为可退的订金，降低居民换房的风险，对于改善性需求释放有积极作用。

2024年5月，深圳开展“以旧换新”的楼盘绿景白石洲迎来了实际成交案例。

刘先生得知“以旧换新”新房订金可退回的消息后，联系中介机构乐有家，支付了

绿景白石洲的一套110平方米、总价1000多万元的三房房源订金。两周后，他位于南山的54平方米旧房通过乐有家售出，成交价400万元左右，足以支付新房首付。

深圳“以旧换新”鼓励房地产开发企业和中介机构，与计划出售二手商品住房并购买新建商品住房的购房居民签署涉及“解约保护期”的协议。若旧房未能在约定期限内售出，开发企业和换房人按约定解除协议并无条件退款。

据深圳市房地产中介协会数据，截至5月24日，参与“以旧换新”的开发项目已从首批13个增加至63个，参与的房地产经纪品牌从首批21家增至34个，覆盖全市1200余家经纪机构。消费者共咨询15144人次，其中转化成带看2604人次，通过活动签订新房订金协议61套。

“关键在于旧房能不能卖得出去。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，“以旧换新”能否换成，与换房者的让利力度和居民就业、收入预期改善情况直接相关。

税费补贴：换房人节省交易成本

今年4月，江苏太仓市民陈丽斌通过“以旧换新”换房省了近10万元的税费。

陈丽斌的老房子129平方米，评估价是283万元，换购的新房是太仓鼎盛华庭项目143平方米的户型，总价约362万元。新旧房屋款差额79万元，全部采用按揭贷款，不用交中介费，新房契税1.5%全免，算上

来税费节省近10万元。

记者从太仓市住建局获悉，太仓市今年对住房卖旧买新实施契税补贴，在2024年1月1日至2024年12月31日期间出售自有住房，并在出售后3个月内、3至6个月内、6至12个月内购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。

截至2024年4月底，江苏太仓商品房“以旧换新”已累计成交新房235套，新房销售额约8.02亿元；置换存量房271套，收购金额约4.24亿元。

深圳市住房公积金管理中心为市民免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务，助力解决房屋交易过程中跨行交易“过桥”资金成本高、还贷资金筹措难、售房交易周期长等问题。

除了政府补贴减免税费外，房地产开发企业和中介机构也推出购房价款、佣金等专属优惠方案。以深圳为例，目前二手房交易业主佣金点数一般是1.2%至1.5%。乐有家表示，给深圳“以旧换新”业主7至8折的佣金专属折扣，具体根据不同房源标的确定。

记者了解到，各地还在根据市民反馈意见，持续对“以旧换新”政策进行调整和完善。业内人士认为，“以旧换新”可以推动商品房市场去库存，加快保障性住房供给。叠加不断落地的各类政策，其作用将不断显现。

（新华社北京5月28日电）



我市个人住房按揭贷款首付比和利率双下调

通讯员 张世凡 闵子殷

近日，笔者从中国人民银行张家界市分行获悉，我市已经取消了首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率下限，全面下调了商业性个人住房贷款最低首付款比例，首套商业性个人住房贷款最低首付款比例下调为15%，二套商业性个人住房贷款最低首付款比例下调为25%。

5月21日，湖南省市场利率定价自律机制按照因城施策的原则和各城市政府调控要求，对全省14个地级市商业性个人住房贷款利率下限和最低首付款比例进行了调整优化。此外，中国人民银行总行近期也发布多项房地产金融新政，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，并下调了商业性个人住房贷款最低首付款比例。我市某商业银行也于5月24日向首批11名购房户发放了首次购房按揭贷款，利率为3.65%，比新政出台前下调了10个基点，如假设按100万贷款、30年期限、等额本息还款方式计算，总利息支出可减少3万元。

据中国人民银行张家界市分行介绍，目前，我市各银行机构正全面执行房贷新政，并结合机构经营状况、客户风险状况等因素，按照市场化、法治化原则合理确定每笔贷款的具体利率水平和首付款比例，其中首套个人住房按揭贷款利率水平较新政前最大降幅达30个基点，二套房最大降幅超40个基点。

金融监管总局：商业银行信贷资产质量基本稳定

新华社记者 李延霞

国家金融监督管理总局31日发布的数据显示，今年一季度末，商业银行不良贷款余额3.4万亿元，较上季末增加1414亿元；商业银行不良贷款率1.59%，较上季基本持平。商业银行信贷资产质量基本稳定。

数据显示，一季度末，商业银行正常贷款余额208.2万亿元，其中正常类贷款余额203.6万亿元，关注类贷款余额4.6万亿元。

服务实体经济方面，一季度末，银行业金融机构用于小微企业的贷款余额74.4万亿元，其中单户授信总额1000万元及以下的普惠型小微企业贷款余额31.4万亿元，同比增长21.1%。

数据显示，一季度末，我国银行业金融机构本外币资产总额429.6万亿元，同比增长8.1%。

（新华社北京5月31日电）

国开行已发放“三大工程”贷款1047.76亿元

新华社记者 张千千

记者从国家开发银行获悉，截至5月27日，国开行已发放“三大工程”贷款1047.76亿元。

其中，国家开发银行发放保障性住房开发贷款8.19亿元，支持福州、青岛、宁波等地3个项目，新建保障性住房超过3100套；发放城中村改造专项借款1002.47亿元，涉及北京、上海、广州、武汉等34个城市的376个项目，支持建设安置房100万套，惠及村（居）民53万户；发放“平急两用”公共基础设施建设贷款37.1亿元，在深圳、石家庄、重庆等25个城市落地“平急两用”项目36个。

国家开发银行相关负责人表示，国开行深化与有关部门和地方政府政银合作，强化信贷资源保障，按照市场化、法治化原则开展项目尽职调查及评审审批，严格落实账户监管等措施，确保资金专款专用、封闭管理。

该负责人表示，下一步，国开行将认真贯彻落实全国切实做好保交房工作视频会议部署，继续扎实做好“三大工程”金融服务；用好中国人民银行保障性住房再贷款政策，支持地方政府选定的地方国有企业收购已建成未出售商品房用作保障性住房。

（新华社北京5月30日电）



挖“坑”

移动互联网时代，手机APP成为人们生活中必不可少的工具。然而，一些APP自动续费屡遭质疑：从续费容易退订难，到默认或强制开通，再到自动续费悄然涨价、花的钱反而更多……

对于消费者来说，开启自动续费，是为了节约交易成本、提高交易效率，但当前APP中存在的种种套路，却涉嫌侵犯消费者的知情权和财产安全权，让不少消费者直呼“上当”。受访专家建议，应加强监管力度、强化社会共治，维护消费者权益。

新华社发 徐骏作

我国经济总体产出继续扩张——解读5月份PMI数据

新华社记者 魏玉坤 潘洁 韩佳诺

调查显示，反映市场需求不足的制造业企业比重为60.6%，较上月上升1.2个百分点。

——大型企业PMI扩张加快，新动能持续增长。

5月份，大型企业PMI为50.7%，比上月上升0.4个百分点，今年以来始终保持扩张区间，有效支撑制造业恢复发展；中、小型企业PMI分别为49.4%和46.7%，比上月下降1.3和3.6个百分点，中、小型企业景气水平有所回落。

值得注意的是，5月份，装备制造业和高技术制造业保持增长态势。装备制造业PMI为50.7%，虽较上月下降0.6个百分点，但仍保持在扩张区间，且生产指数和新订单指数都保持在52%左右较高水平。高技术制造业PMI为50.7%，虽较上月下降2.3个百分点，但连续7个月保持在扩张区间，生产指数和新订单指数分别保持在52%以上和51%以上。

——生产经营活动预期指数保持较高运行水平，企业信心较为稳定。

5月份，生产经营活动预期指数为54.3%，今年以来始终保持在54.0%及以上较高运行水平，表明制造业企业对

市场预期看，业务活动预期指数为56.3%，比上月上升0.2个百分点，表明多数建筑业企业对行业发展信心稳定。

“5月份，综合PMI产出指数为51.0%，比上月下降0.7个百分点，仍位于扩张区间，表明我国企业生产经营活动保持恢复发展态势。”赵庆河说。

业内人士分析指出，作为经济运行先行指标，5月份PMI整体有所回落，既有“五一”假期因素影响，也表明经济回升向好基础仍需巩固。

国家发展改革委等六部门出台方案推动文化和旅游领域设备更新；工业和信息化部等五部门联合开展2024年新能源汽车下乡活动；国家发展改革委等四部门部署2024年降成本重点工作……近期以来，稳经济政策持续加力、靠前发力，着力扩大国内有效需求，激发经营主体活力。

“随着宏观组合政策效应逐步显现，内生动能持续修复，社会预期持续改善，推动经济持续回升向好的因素不断累积增多，经济回升向好态势将进一步巩固增强。”国家统计局新闻发言人刘爱华表示。

（新华社北京5月31日电）

聚焦“三大工程” 金融发力支持 房地产市场平稳健康发展

新华社记者 张千千 姚均芳 郁琼源 孟孟如

加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，构建房地产发展新模式，是金融领域的重要发力方向。目前，金融系统积极通过专项借款、贷款、货币政策工具等多种形式，加大对“三大工程”的支持力度，护航房地产市场平稳健康发展。

在广州白云区罗冲围片区，几处城中村房屋老旧，污水排放、垃圾处理等条件较为薄弱。如今，依托建设单位自有资金及国家开发银行发放的1.65亿元城中村改造专项借款，片区内潭村、螺涌村、松南村、松北村城中村改造项目均已开工。项目完工后，上万名居民居住环境将得到改善。

记者了解到，目前城中村改造专项借款主要由国家开发银行、中国农业发展银行发放。今年1月底，两家政策性银行发放了首批专项借款。

“城中村改造专项借款是按照投资进度，分期、分批投放资金，有利于推动城中村改造顺利实现。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，此类借款能够解决前期资金投入较大、资金回收周期较长导致的投入产出出现现金流不匹配等问题，降低城中村改造的成本。

截至5月27日，国开行已发放城中村改造专项借款1002.47亿元，涉及376个项目，支持建设安置房100万套，惠及村（居）民53万户。截至5月20日，农发行累计投放城中村改造专项借款780.53亿元，涉及建设安置房70万套，惠及村（居）民36.6万户。

在设立专项借款、提供专项支持外，银行业金融机构积极按照市场化、法治化原则，为“三大工程”提供贷款支持。

近日，中国进出口银行对南昌向塘综合贸易产业中心投放了1.7亿元“平急两用”贷款，该项目的建设有助于提升南昌地区仓储物流设施“平急两用”服务能力。

“平急两用”公共基础设施是集隔离、应急医疗和物资保障为一体的重要应急保障设施，“平时”可用作旅游、康养、休闲等，“急时”可转换为隔离场所，满足应急隔离、临时安置、物资保障等需求。

中国进出口银行相关负责人表示，进出口银行重点聚焦城郊大型仓储基地，用好中国人民银行中长期低成本资金，制定“平急两用”贷款新增计划，全力提供信贷支持。

从政策性银行提供的贷款支持来看，截至5月27日，国开行已发放保障性住房开发贷款8.19亿元，支持新建保障性住房超过3100套；发放“平急两用”公共基础设施建设贷款37.1亿元，落地项目36个。截至4月末，农发行对接保障性住房项目15个，审批保障性住房开发贷款2.04亿元；支持“平急两用”公共基础设施建设项目33个，发放贷款72.04亿元。

商业银行也在持续发力。建设银行、农业银行4月底发布的数据显示，建行在保障性住房领域已实现对第一批清单内项目的全部对接，“平急两用”领域对接项目271个，城中村改造领域对接项目507个；农行积极支持“三大工程”，累计向37个项目提供授信316亿元。

值得注意的是，聚焦“三大工程”，货币政策工具积极发挥作用，提供了低成本资金支持。

去年12月和今年1月，中国人民银行共向三家政策性银行投放抵押补充贷款（PSL）5000亿元。

上海金融与发展实验室主任曾刚表示，作为结构性货币政策工具之一，抵押补充贷款的期限最长可达5年，且成本较低，能够较好地适配“三大工程”相关项目资金需求。

今年5月，中国人民银行宣布，拟设立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房，用作配售型或配租型保障性住房，预计带动银行贷款5000亿元。

伴随资金流入，各地“三大工程”项目落地加快，多地已披露项目进展和后续规划。深圳已启动13个项目、共计1万套保障性住房建设；昆明已有91个项目在国家“平急两用”公共基础设施管理系统中通过省级备案；青岛今年计划改造城中村122个，涉及村（居）民7.8万户……

“对市场投资而言，‘三大工程’是2024年经济工作的重要抓手之一。”广发证券资深宏观分析师吴棋灏说。

从目前金融机构对接“三大工程”的情况看，专家表示，授信额度已较为可观，发放有望逐步提速。

国家开发银行相关负责人表示，下一步，国开行将持续深化政银合作，强化信贷资源保障，按照市场化、法治化原则开展项目尽职调查及评审审批，严格落实账户监管等措施，确保资金专款专用、封闭管理。同时，还将用好保障性住房再贷款政策，支持地方政府选定的地方国有企业收购已建成未出售商品房用作保障性住房。

（新华社北京5月30日电）