

托起新市民新青年的“安居梦”

预计未来3年,21个超大特大城市每年城中村改造投资规模或在万亿元

“人因宅而立,宅因人而存。”安居乐业,是中华民族几千年来固有的文化传承。

从老子的“安其俗,乐其业”,到杜甫的“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”,再到如今的“住有所居”,住房一直承载着人们的期望和憧憬,既关系经济社会发展,也关乎万千幸福生活。

“房子”“房价”一直牵动着老百姓的神经。今年以来,楼市经历阶段性调整,一季度前期积压的购房需求集中释放,市场有所改善,二季度市场回归常态化运行。在近期的调研走访中,记者观察到一些新动向。

有人仍在观望,有人果断出手

7月31日,在江苏省南京市不动产登记中心华侨路服务大厅,我们见到前来办理个税退税手续的赵先生。

今年年初卖掉80多平方米自住房,6月初花540万元买下120多平方米的南部新城改善房,赵先生十分满意。“多亏了改善性住房换购税费减免政策,今天办理了4万多元的退税。”他说,“比起房价虽没多少,但这可是实实在在的实惠。”

而今年一直在看二手房的北京市民陈馨,最近却放缓了购房脚步。“周边二手房房价比几个月前降了一些,还想再等等。”

在上海,太平洋房屋闵行区银都路店店长老刘告诉记者,集团研究部数据显示,上海7月最后一周的二手房成交量3100多套,环比增加了500多套。

有人仍在观望,有人果断出手。购房者的不同心态,折射出市场供求关系变化叠加政策优化调整下的房地产市场走势。

7月24日召开的中央政治局会议对楼市作出重大判断和部署:适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱。

“供求关系发生重大变化”——在房产中介行业摸爬滚打10多年的李女士对此深有感触。2009年大学毕业就进入北京房产中介行业的她,10多年来亲眼见证了市场的变化调整。“当年门店附近的房价一两万元一平方米,没想到后来每平方米涨到五六万元,有的核心地段甚至涨到10多万元。”她感慨道,“这两年,随着调控政策的加强,房价终于稳住了。”

回忆起市场火热的日子,房地产开发企业融信中国营销有关负责人坦言当年场景仍历历在目:“当时在杭州、宁波等热门城市,上千套房子一上午就能卖掉,很多楼盘都是‘日光盘’,买房甚至要靠摇号。”他说,但现在摇号买房的情况就很少了,购房人买房的空间也更大。

楼市的发展变化在统计数据上也有直观反映:2008年,全国完成房地产开发投资约3万亿元,商品房销售面积6.2亿平方米;到2021年这两个数字分别增长了近5倍和近3倍,达到14.76万亿元和17.94亿平方米。

随着楼市的发展,全国人均住房建筑面积也显著提升,从上世纪90年代的8平方米左右,增长到2020年的约42平方米。2020年的普查数据显示,我国家庭户人均住房约1.2间。

过去,市场曾供不应求,这其中大量的刚性和改善性居住需求,也难免有各种投资投机性需求。

当前,楼市逐渐进入新的发展阶段,住房总量短缺问题已经基本解决,人均住房建筑面积明显提升。同时,宏观环境也在变化,近年来人口增速放缓乃至首次下降,城镇化进程进一步放缓,房地产更加回归理性……

改善性需求在日益升温

市场降温下,人们对好房子、好社区的改善性需求在日益升温。

可以说,经历几十年高速发展后,我国房地产市场整体



8月3日拍摄的正在改造的合肥市瑶海区龚大塘城中村改造项目(无人机照片)。

新华社发

走过供不应求阶段,住房短缺矛盾逐步得到解决;坚持“房住不炒”的定位,过去形成的高负债、高杠杆、高周转的房地产开发经营深层逻辑正在改变;房地产市场正在从增量为主转向存量为主,从“有没有”向“好不好”的时代迈进。

因时而变,因势而动。在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下,对政策进行调整优化,正是科学应时之举。

实际上,近两年,各地陆续对楼市优化调控,推出降低首付比例及房贷利率、优化限购政策、公积金支持、换购住房个税减免等政策措施。

中央政治局会议对房地产调控定调后,多地都在积极行动。合肥市出台推进商品房“现房销售”试点、探索商品房销售按套内面积计价等举措;郑州市宣布落实“认房不用认贷”政策;北上广深表态更好满足居民刚性和改善性住房需求……

记者调研了解到,7月底以来,有购房者积极看盘、询问中介,购房意愿明显增强;也有的担心新政出台后市场需求增多,选择提前出手;还有的购房者在观望等待。

促选楼市平稳健康发展,相关部门持续释放出积极信号——

7月底,住房和城乡建设部表示,要进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;

7月26日,税务总局梳理发布近几年相关税收优惠政策指引,涉及个人购房契税、增值税等;

8月1日,中国人民银行明确,因城施策精准实施差别化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率;

8月4日,国家发展改革委表示,在更好满足居民刚性

和改善性住房需求、积极扩大有效投资等方面加强政策储备,不断释放超大规模市场潜力……

据了解,还有很多城市正在研究制定新的支持购房需求

的政策措施。

托起新市民和新青年的“安居梦”

中原地产首席分析师张大伟表示,更多地方调控细则出台,将给房屋交易和市场信心提振带来利好,但这并不意味着新一轮刺激的到来。推动房地产市场健康稳定发展,要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,长期思路在于不断优化供给体系。

加大保障性住房建设和供给,积极推动城中村改造,托起新市民和新青年的“安居梦”,无疑是重要方向之一。

上海市首批“城中村”改造试点、中心城区最大城中村红旗村是一个鲜活案例。走进这里,很难想象一片曾破败不堪的城市“边角料”,正崛起为充满活力的城市副中心——

高楼大厦拔地而起,文化场域加速建设,高端产业集聚区呼之欲出。近1600户家庭已安居;购物中心“中海环宇城MAX”即将开业;刚刚交付的包含165套房间的保障性租赁住房楼栋已启动招租……

有专家算过一笔账,预计未来3年,21个超大特大城市每年城中村改造投资规模或在万亿元左右,与保障房建设有机结合,在拉动内需、惠及民生方面将大有可为。

如今,“安居”的内涵更广阔、更立体、更丰富。万千广厦,那一砖一瓦筑起的不仅是为百姓遮风挡雨的住房,更是创造高品质生活空间、推动人与环境和谐共生的重要载体。

随着经济恢复向好,一系列优化调整政策落地显效,房地产市场将逐步走稳、更加健康,也将温暖更多人安居乐居的梦想。

据新华社电

国台办:暂停台湾地区芒果输入

据新华社电 国台办发言人朱凤莲8月21日表示,为从源头上防范风险,海关总署决定自2023年8月21日起暂停台湾地区芒果输入大陆,并已通过《海峡两岸农产品检验检疫合作协议》联系渠道向台湾方面通报,要求台湾方面进一步完善植物检疫管理体系。上述措施是正常的生

物安全防范举措,科学合理,符合大陆相关法律法规和标准。

朱凤莲介绍,今年以来,大陆海关从台湾地区输入大陆的芒果中截获检疫性有害生物大洋臀纹粉蚧。该有害生物一旦传入,将对大陆农业生产和生态安全造成严重威胁。

多措并举做好财政奖补项目管护

为改善群众生产生活条件,助力乡村经济振兴,肥东县撮镇镇多措并举落实项目管护措施,充分、长期、有效发挥财政奖补项目效益。近三年来,撮镇镇共实施农村公益财政奖补项目12项,其中道路项目7项,新建4.5公里,道路亮化项目5项,安装路灯625盏。

该镇结合实际,制定了《撮镇镇财政奖补项目管护制度》,设立财政奖补项目管护

工作领导小组,分管领导任组长,各项目参与单位负责人为成员,明确分工,责任到人。提前召开会议,研究确定项目建成后的运行和管护工作,并通过预算安排、争取上级支持、整合其他资金等方式,落实财政奖补项目管护资金,杜绝项目“建后无人管、效益打折扣”现象。镇财政分局建立项目管护结果通报制度,定期督查项目管护情况,进一步压紧压实各社区主体责任。 王文胜 蔡朋