

多地政策“上新”稳楼市持续发力

□ 记者 梁倩

《经济参考报》11月28日刊发文章《多地政策“上新”稳楼市持续发力》。文章称,近期,广州、深圳、长沙、泉州等地先后出台多项楼市新政,涉及二套房首付比例降低、调整普宅标准、公积金贷款比例上调、土拍限价放松、发放购房补贴等。一系列新政有助于降低改善型需求的门槛,提振后市信心。同时,新一波楼市松绑的预期也在增强。

日前,深圳明确,自11月23日起,二套住房个人住房贷款最低首付比例由原来的普通住房70%、非普通住房80%统一调整为40%;自11月23日起,享受优惠政策的普通住房标准调整为:住宅小区建筑容积率1.0以上(含1.0),且单套住房套内建筑面积120平方米以下(含120平方米)或者单套住房建筑面积144平方米以下(含144平方米)。

“深圳降低二套住房首付比例,是认房不认贷政策的延续,都

是为了降低购房者首付压力,鼓励入市。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,此次调整有望释放一部分改善型需求,促进住房交易。

深圳此次调整普通住宅标准和降低二套房首付比例符合预期。易居研究院研究总监严跃进表示,落实认房不认贷、降低首付比例或房贷利率、调整普通住宅标准是一线城市下半年政策放松的总体思路。此次深圳降首付和调普宅标准,有较强的信号意义,利好预期稳定,也利好后续一线城市交易的进一步提振。

在深圳之前,同为一线城市的广州已从多方面优化房地产政策。9月,广州将二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例从此前的普通住宅50%、非普通住宅70%调整为不低于40%。广州还调整了住房限购政策,将番禺、黄埔、花都以及白云北部4镇纳入非限购区域;非户籍居民购房则将社保“5年改2年”。在公积金政策上,对购买广州

市首套住房的购房人家庭,公积金贷款最低首付款比例调整为20%。

多个新一线热点城市也相继放松或放开限购。厦门市近日明确,在厦门岛内的思明区、湖里区两个行政区域内购买商品住房不再审核购房人资格。至此,厦门岛内、岛外全面取消住房限购政策。

杭州市近日明确,将杭州市住房限购范围由原来的上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区调整为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区。杭州市户籍家庭在杭州市限购范围内限购2套住房;非杭州市户籍家庭在杭州市市区范围内有缴纳城镇社保或个人所得税记录的,在杭州市限购范围内限购1套住房。对参与杭州市限购范围内住房司法拍卖的竞买人,取消“须符合杭州市住房限购政策”限制。

严跃进表示,现阶段多地根据市场新形势,主动调整政策。首要目的就是降门槛,主动松绑限购政策,鼓励合理住房消费需求进一步

释放。

此外,为鼓励市民购房,据不完全统计,截至目前已有苏州、徐州、淄博、南京、济南、宁波等至少10城推出了“以旧换新”活动,徐州、南通、海宁等城市还提供了官方换房补贴。

苏州相关部门与房地产开发企业、金融机构,整合二手房交易“全网通办”“带押过户”“金融惠民”等一站式便民利民措施,全链条推出“优先卖”“放心买”“换新购”服务,帮助购房者提前锁定意向新房,同时加速旧房售出。目前,已有57个新盘参加“以旧换新”活动。

业内人士表示,房地产市场目前的问题仍是预期不稳,消费者的信心亟待提振。“总体来看,房地产市场正处于转型调整周期中,延续脉冲式、波动式的修复行情是主旋律。下一步,需要政府更主动地进行政策调整,给予市场更多信心。”严跃进说。

新华社北京11月28日电

多渠道畅通民企融资“金融25条”划定路线图

□ 记者 张莫

《经济参考报》11月28日刊发文章《多渠道畅通民企融资“金融25条”划定路线图》。文章称,金融支持民营经济政策再度加码,民营企业融资渠道有望继续拓宽。记者27日获悉,近日,中国人民银行、金融监管总局、中国证监会、国家外汇局、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、全国工商联等八部门联合印发《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》(以下简称《通知》),提出支持民营经济的25条具体举措。

“《通知》延续了此前对民营企业融资的一贯支持,在多个维度加强了支持力度,在需求不足具有跨周期特征背景下,本轮民营企业融资支持的政策发力正逢其时。”中金公司发布报告称。

首先,《通知》明确金融服务民营企业目标和重点。总量上,通过制定民营企业年度服务目标、提高服务民营企业相关业务在绩效考核中的权重等,加大对民营企业的金融支持力度,逐步提升民营企业贷款占比。结构上,加大对科技创新、“专精特新”、绿色低碳、产业基础再造工程等重点领域以及民营中小微企业的支持力度。

业内人士表示,年度目标的设定能够有效提升金融对民营经济的服务意识和支持力度,进一步优化民营企业融资渠道,进一步打开。

其次,《通知》再次强调对民营企业融资的全方位保障。“持续加大信贷资源投入”“畅通民营企业债券融资渠道”“扩大优质民营企业股权融资规模”,民营企业融资渠道将全面打开。

中信证券固定收益部研究服务部联席负责人王正国表示,《通知》以破除民营企业融资难为导向,以拓展民营企业融资渠道为主要抓手,采用类似“三支箭”的政策组合拳形式,从贷款、债券、股权三种融资渠道为民企提供全方位融资支持。

尤其针对如何提升民企直接融资便利度,《通知》做出了详细安排。

中银国际证券固收首席分析师肖成哲表示,在债券融资方面,针对民营企业债券认可度较低的痛点,《通知》强调充分发挥债券融资支持工具的增信作用;同时,鼓励和引导机构投资者加大对民营企业债券的配置;在制度建设

方面,针对民企天然存在的生命周期短、业务风险偏大等特征,《通知》也指明了发展高收益债券市场的方向,通过法制化建设和市场化定价,以完善的处置机制和合理的风险回报,解决债券市场上的民营经济融资难问题。

王正国表示,《通知》强调抓住注册制改革的契机,优化发行上市条件,进一步畅通民营企业的股权融资渠道。近年来,已经有一大批符合条件的“硬科技”和“三创四新”民营企业在“允许未盈利企业、特殊股权结构企业、红筹企业上市”的政策红利下获得了上市融资机会。同时,强调继续深化并购重组市场化改革,支持民营企业通过并购重组提质增效、做大做强。此外,文件还强调推动区域性股权市场发展,突出股权投资基金市场定位,积极发挥政府引导基金作用,完善投资退出机制等。

再次,《通知》提出,优化融资配套政策,增强民营经济金融承载力。招联首席研究员董希淼说:“增强民营经济金融承载力”是一个有新意的提法。重点是要不断优化融资增信体系,完善风险分担、补偿机制,提高民营企业获取金融服务的能力和金融机构提供金融服务的意愿。

数据显示,2023年9月末,普惠小

微贷款余额28.74万亿元,同比增长24.1%;截至9月末,民营企业债券融资支持工具已累计为140家

民营企业发行的2426亿元债券提供了增信支持。不过,受限于民营企业抗风险能力较弱、可抵押资产规模较小等因素影响,民营企业融资便利性仍有待提升。

360集团创始人周鸿祎表示,25条具体举措再度释放鼓励民营经济发展的政策暖风,多维度加大顶层设计并给出完善政策应对,进一步推动各项利好政策精准直达。

中金报告称,在财政扩张逐步发力、融资支持政策落地相互配合的背景下,民营企业的经营压力、融资难度有望继续缓解。肖成哲表示,伴随着《通知》的推进和落实,金融服务民营经济的效率有望进一步提高,金融服务实体经济的能力有望进一步增强。

据悉,下一步,中国人民银行等部门将指导金融机构抓紧落实《通知》要求,制定具体实施细则,同时,加强统计监测和政策效果评估,确保政策惠及民营企业。

新华社北京11月28日电