

國家發展改革委出台20項新策 促經濟平穩健康發展

組合拳擴消費 提振剛需房市

聚焦 中國經濟工作動向

香港文匯報訊
(記者 海巖 北京
報道) 內地再推促

消費「組合拳」，國務院辦公廳7月31日轉發國家發展改革委《關於恢復和擴大消費的通知》，就穩定大宗消費、擴大服務消費、促進農村消費、拓展新型消費、完善消費設施、優化消費環境等提出二十項措施，涉及汽車、房地產、餐飲、文旅、文娛體育、數字消費等眾多行業領域(詳見配表)。國家發展改革委在通知中明確提出「支持剛性和改善性住房需求」，做好保交樓、保民生、保穩定工作，擴大保障性租賃住房供給，着力解決新市民、青年人等住房困難群體的住房問題，並着力推進和政策支持老舊小區改造、超大城市城中村改造和農房改造。

這是繼中央政治局、住建部、央行等陸續表態「大力支持居民剛需和改善性住房需求」後，國家發展改革委提出促進住房消費的一系列措施，納入促消費政策「組合拳」中。(尚有相關新聞見A2)

◆專家表示，擴大消費新策中覆蓋的房地產內容較多，有利增信心穩經濟。圖為深圳樓盤展銷現場。香港文匯報記者李昌鴻攝



在支持住房需求方面，發改委在通知中提到，做好保交樓、保民生、保穩定工作，完善住房保障基礎性制度和政策，擴大保障性租賃住房供給，着力解決新市民、青年人等住房困難群體的住房問題。同時，「穩步推進老舊小區改造」、「在超大特大城市積極穩步推進城中村改造」，以及鼓勵家裝家居建材消費，與此前中央政治局提出的政策支持方向一脈相承。

通知提到，發揮住宅專項維修資金、住房公積金的作用，推進老舊小區改造、老舊住宅加裝電梯等改造，繼續實施和支持農村危房改造、農房抗震改造、農房節能改造等。對於房地產相關產業，通知提出，促進家庭裝修消費，鼓勵室內全智能裝配一體化；對綠色智能家電下鄉、家電以舊換新等予以適當補貼，開展綠色建材下鄉活動，鼓勵有條件的地區對綠色建材消費予以適當補貼或貸款貼息。

惠及新老市民農民住房需求

廣東省城鄉規劃設計研究院住房政策研究中心首席研究員李宇嘉認為，此次發改委提出支持剛性和改善性住房需求，政策內涵和惠及範圍比過去大，支持住房消費，過去的重點是支持商品房消費，這次包括保障房、老舊老區和城中村改造、農房改造等多方面。「目前刺激商品住房消費的潛力是有限的，而後三方面的潛力和市場空間還有待挖掘，這也是未來住房消費挖掘的重點。」另外，支持政策惠及新市民、城市老居民、農民等不同群體，讓這些不同的群體加入住房消費中，整個住房消費鏈條才能順暢。

近期，內地房地產行業「忽如一夜春風來」，政策明顯轉暖。7月24日，中央政治局會議提出「房地產市場供求關係發生重大變化」，要求「適時調整優化房地產政策」。7月28日，住建部部長倪虹表態要繼續鞏固房地產市場企穩回升態勢，大力支持剛性和改善性住房需求，進一步落實好各項利好措施，例如降低購置首套住房首付比例和貸款利率，改善性住房換購稅費減免、個人住房貸款「認房不認貸」等。同一日，中央層面召開「超大特大城市積極穩步推進城中村改造工作部暑電視電話會議」。此後兩三日內，北上廣深四個一線城市紛紛表態，將因城施策，支持剛性和改善性住房需求，促進當地房地產市場平穩健康發展。一線城市歷來被視為全國樓市「風向標」，市場對一線城市樓市鬆綁的預期升溫。

專家料房貸利率有下調空間

「近期中央政治局會議對房地產政策的積極定調，為市場注入信心，隨後住建部、國家發展改革委等多部委均釋放積極信號，上月末一線城市相繼表態。」中指研究院市場研究總監陳文靜表示，房地產市場迎來政策底，在全國市場持續下行的背景下，一線城市也難以獨善其身，尤其是廣州和深圳，市場持續下行超過兩年，北京和上海近期房地產量價也面臨下行壓力。當前市場趨弱，二線城市放鬆調控帶來的需求釋放持續性可能有限，一線城市，尤其是北京和上海作為市場「風向標」，若政策進行適當調整，將為更多城市市場帶來信心，強化預期，帶動市場企穩。

陳文靜預計一線城市的政策調整將會漸進式推進，且由於廣州、深圳市場壓力更為突出，政策落地速度及力度或大於北京和上海。目前，一線城市「認房又認貸」政策仍較為嚴格，北京、上海二套房首付比例較高，後續預計會有調整優化，但由於北京、上海需求旺盛，優化方式或通過一區一策等方式推進。一線城市首套、二套房房貸利率加點也存在下調空間。

在限購方面，一線城市限購政策此前基本無鬆動，陳文靜建議可以通過優化法拍房、非住宅、離婚購房等限購政策，因城施策幫助郊區去庫存。「對庫存壓力大的區域按照因城施策，一區一策原則，與人口、人才等政策相結合放鬆限購，可控性及針對性更強，更有助於促進合理需求釋放。」此外，北京、上海部分商品房仍執行5年限售政策，擁有較大的優化空間。

一表看清最新政策

穩定大宗消費

- ◆汽車消費
 - ▶要求優化汽車購買使用管理
 - ▶各地區不得新增汽車限購措施，已實施限購的地區因地制宜優化汽車限購措施
 - ▶擴大新能源汽車消費
 - ▶落實構建高質量充電基礎設施體系



◆擴消費新策包括擴大新能源汽車消費。

住房剛需

- ▶做好保交樓、保民生、保穩定工作，完善住房保障基礎性制度和政策
- ▶擴大保障性租賃住房供給，着力解決新市民、青年人等住房困難群體的住房問題

擴大服務消費

- (詳見A2)
- ▶擴大餐飲服務消費
- ▶豐富文旅消費
- ▶促進文娛體育會展消費
- ▶提升健康服務消費

促進農村消費

- ▶開展綠色產品下鄉
- ▶完善農村電子商務和快遞物流配送體系
- ▶大力發展農村直播電商、即時零售

拓展新型消費方面

- ▶明確壯大數字消費
- ▶推進數字消費基礎設施建設
- ▶推動平台經濟規範健康持續發展，開闢更多新領域新賽道
- ▶推廣綠色消費

完善消費設施

- ▶加快培育多層次消費中心，提高居民消費便利度
- ▶加強縣域商業體系建設，推動重點商貿街巷改造升級
- ▶完善消費基礎設施建設支持政策

優化消費環境

- ▶加大對住宿餐飲、文化旅遊、體育健康、養老託育、家政服務等的綜合金融支持力度
- ▶更注重以真實消費行為為基礎，加強消費信貸用途和流向監管，推動合理增加消費信貸

◆來源：新華社

◆擴消費新策要求提高居民消費便利度。

業界：政策利好樓市 還看落地細則

香港文匯報訊(記者 盧靜怡、李昌鴻 廣州、深圳報道)在手機上看到最新政策出台，地產經紀馬小姐馬上把相關政策轉發給熟悉的客戶。「我們這一行，一旦看到樓市政策有什麼風吹草動，都會第一時間告知客戶，讓他們最快知道最新的政策。」馬小姐是廣州南沙一家房地產公司的銷售總監，在業內從業12年，是一名資深的房地產經紀，「政策出台給了我們信心，希望可以打破上半年來樓市的淡靜。」

望能為低迷樓市打強心針

「我們時刻關注着政策，因為南沙的樓市也是典型的『政策市』，我們對消息很敏感。」馬小姐告訴香港文匯報記者，經歷了疫情3年沉寂，復甦後，今年才重新忙碌起來。她手上負責廣州南沙多個樓盤。「今年廣州樓市的小旺季是在3月，還有幾個香港看房團到南沙走訪，人數在十多人左右，並不算太多，但能感受到港人對於內地樓市的濃厚興趣。」3月一波看房的小高峰過後，當地樓市又回歸平靜。「那個小高峰就像『迴光返照』一樣，其他時候又回歸平淡，諮詢、看房、成交量都是不鹹不淡的，整個售樓周期變慢了很多。」

「樓市一般旺季是在3月到5月，其次是9月到11月左右。國家在此時不斷釋放樓市利好信號，應該能帶動下半年的樓市銷售。」馬小姐認為，從國家宏觀政策方向可以感受到，政策支持力度持續超预期。「但具體還是要看不同城市的落地情況，我們一直在等地方政策出來的促樓市消費的細則。現在好消息不斷，大家都在觀望。」她又稱，自己看到信心是興奮的，期望這些與樓市相關的政策大禮包能為低迷已久的樓市打下一支強心針。「估計市場不會馬上有反應，但長遠來說是利好。」

穩步釋放正常房地產需求

對於後市預期，克而瑞廣佛區域分析師肖文曉認為，一系列政策利好及表態，都表明了當前因城施策用好政策工具箱對促進房地產市場平穩健康發展的緊迫性。北上廣深作為目前調控執行最為嚴格的城市，如能適當優化現有調控政策，將有利於釋放出更多合理的剛性和改善性住房需求，對於全國樓市都具有「定心丸」和「風向標」的意義，但購房預期的全面改善還需要多重合力。

中國(深圳)綜合開發研究院金融發展與國資國企研究所執行所長余凌曲表示，在樓市供需對比已經發生根本性扭轉的局面下，以限購、限貸、嚴控開發貸等收縮性政策亟需調整，目前國務院正在及時調整，穩步釋放正常房地產市場需求，發揮房地產消費和開發投資的穩經濟作用。

尋找房地產市場發展新方向

文匯觀察

內地樓市在經歷年初短暫回暖後，成交量和房價再度轉降，一線城市房價也出現下跌跡象，成交量萎縮。令人擔憂的是，近期開發商債務風險呈現再度爆發之勢，並蔓延至國有房地產開發商。在此背景下，中央政治局會議重新研判和調整房地產政策，明確提出要切實防範化解重點領域風險，適應房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房

地產市場平穩健康發展。

這是2016年提出「房住不炒」主基調以來，中央政策層面首次表態調整對房地產市場的整體判斷，為後續政策調整打開空間。連日來，住建部、國家發展改革委等多部委均釋放積極信號，作為樓市調控最後「堡壘」的一線城市積極表態跟進，政策鬆綁已是箭在弦上。

修復信心 釋放需求 防範風險

近幾年，行業周期與疫情、政策調控等長短期因素疊加影響下，內地房地產市場形勢發生根本性變化，一大批高

槓桿的房地產企業出險，消費者預期發生逆轉，市場投資和消費信心不足，房地產市場從供不應求轉向需求不足的新階段，短期關鍵要修復信心、釋放需求。一二線熱點城市的購房需求始終存在，只要政策放開，短期內或許就可以轉化為購買力。不過要解決市場信心不足這一核心問題，讓樓市恢復穩定發展，僅靠鬆綁政策或許並不能有效。唯有經濟形勢好轉，購房者對未來預期趨於穩定，市場需求才能有效拉動。

更長期看，中央多次提出建立房地產長效機制，加大保障性住房供給、優化住房供給體系，是重要方向之一，此次中央層面大力推進超大特大城市城中村改造、老舊小區改造，正是落實長效機制、尋找房地產市場發展新方向的重要路徑。◆香港文匯報記者 海巖