

# 促进房地产市场平稳健康发展

## ——落实中央政治局会议精神做好当前经济工作系列述评之五

4月29日召开的中共中央政治局会议提出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管,促进房地产市场平稳健康发展。

当前,全面贯彻落实中央政治局会议精神,要守住定位,因城施策,在调控的精准性上下功夫,有效管控重点风险,做好“稳”字大文章,采取综合措施促进房地产行业步入良性循环。

### 坚持“稳字当头”,促房地产市场平稳健康发展

今年以来,全国房地产市场运行总体平稳,但其下行态势需高度关注。

从房地产行业几个关键指标看:一季度房地产开发投资同比增长0.7%;3月,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格同比下降或涨幅回落;一季度商品住宅销售面积同比下降18.6%;土地购置面积同比下降41.8%;房地产开发企业到位资金同比下降19.6%。

受疫情反弹、个别头部房企债务违约风险暴露、个人收入预期下降等因素影响,房地产市场预期转弱,房地产销售下降,企业流动性风险有所聚集。

在房地产市场主体方面,受个别房企爆雷等影响,银行等金融机构收紧融资端,销售下滑,一些地方对商品房预售资金监管不规范,多重因素加剧了房企的流动性风险,使房地产市场微循环出现“梗阻”。

较长时间以来,刚需和改善性住房需求群体面临较高的贷款利率,一些地方首套房资质的认定标准有待完善,这些因素增加了购房者的购房成本,加剧了住房消费者延缓入市的趋势。

2021年,我国房地产业增加值占GDP比重为6.8%。房地产业规模大、链条长、涉及面广,对国民经济发挥着举足轻重的作用,“要有效管控重点风险,守住不发生系统性风险底线”。

“房地产既可以是经济社会发展的‘压舱石’,也可能是一‘风险源’,对经济金融稳定和风险防范有着重要的系统性影响。”中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说。

中国宏观经济研究院研究员刘琳说,此次中央政治局会议围绕房地产市场发展释放了“稳字当头”的积极信号。各地

在守好风险底线的同时,针对促进房地产市场平稳健康发展,可以更加有针对性地、灵活因地施策,改善土地出让条件,支持首套刚性购房需求和合理改善性需求,针对新市民、青年人等群体增加保障性租赁住房供应。

### 坚持“因城施策”,引导房地产市场良性循环

降低限购限售门槛、下调首付比例、降低按揭贷款利率……今年以来,累计近110个城市已出台各类房地产市场调控政策。

专家表示,此次中央政治局会议提出两个“支持”、一个“优化”,充分释放出对各地因城施策的政策信号。

我国地域广袤,各地区之间房地产市场差异大,市场分化明显。长三角、珠三角区域一些热点城市供需矛盾在较长时间内依然比较突出,市场回升预期逐步增强,然而部分人口持续流出的城市市场仍在低位运行。

针对新情况新挑战,各地以支持首套刚性购房需求、合理改善性需求、租赁住房需求为着力点因城施策;相关部门出台促房地产市场良性循环措施。

100多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况,自主下调了房贷利率;部分城市对生育二孩、三孩家庭购买首套住房的,提高住房公积金贷款额度上限;扩大抵押贷款支持优质企业对出险企业的并购贷款,允许债务展期;规范预售资金监管;保障性租赁住房贷款不纳入贷款集中度管理……

优化住房供应结构,大力发展租赁住房。加快保障性租赁住房建设,发展长租房市场。据相关统计,目前北京、上海、广州、深圳、杭州等大城市的租房人口占常住人口比例已达到40%以上。2022年全国基本建设保障性租赁住房投资总额预计8500亿元。

国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖说,随着多地适度放开限购限售,降低公积金使用门槛,加快购房贷款审批等,部分城市的住房需求有所释放,销售面积降幅将有所收窄。

在预售资金监管方面,专家建议,各地要完善预售资金监管,明确预售资金应当优先支付工程款,严格按照工程节点拨付资金,确保按时竣工交付。防止因防范风险,过度提高监管

额度,放慢放款拨付进度的情况。

“推进爆雷房企尽快出售,稳定市场预期很重要。”刘琳表示,一方面,通过降低首套房贷款利率和住房交易税费,提高购房者支付能力,提振合理的住房消费需求和改善性需求,加强预期引导;另一方面要坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险,以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标,维护购房群众合法权益。

### 坚持“房住不炒”,守牢风险底线

这次中央政治局会议重申,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。

目前,规模高达10万亿元级的房地产市场,正在进行深度调整。过去形成的“高负债、高杠杆、高周转”的房地产开发经营底层逻辑正在改变,房地产业作为高质量引领的基础民生行业地位正在确立巩固。

“房子是用来住的、不是用来炒的”定位已经成为社会共识。这个定位没有动摇,力度没有放松。

中国房地产业协会会长冯俊说,各地因城施策不能脱离这个定位和方向,更不能病急乱投医,把房地产业作为短期刺激经济的工具和手段。关键要继续实施好房地产业长效机制,保持调控政策连续性稳定性,增强精准性协调性,努力实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

房地产业告别高负债、高杠杆、高周转的开发经营模式,回归基础民生属性和租购并举后,依然大有可为。

当前,我国房地产市场的基本面没有变,住房需求依然旺盛。我国常住人口城镇化率63.9%,仍处在快速城镇化阶段,每年城镇新增就业人口1100万以上,带来大量新增住房需求。

同时,2000年前建成的大量老旧住房面积小、质量差,配套不齐全,居民改善居住条件的需求比较旺盛。

谋全局谋长远,尊重房地产市场和房地产业发展规律,探索房地产发展新模式,锁定人民日益增长的对美好生活的向往,为百姓提供可负担、居住条件更舒适、环境更优美的住房,让全体人民住有所居,这是促进房地产市场平稳健康发展的根本要义。

新华社记者 王优玲 刘夏村 郑钧天

(新华社北京5月5日电)

(上接第一版)4月14日,吉林省实现社会面清零;河北、江苏、安徽、广东等省份疫情总体可控。

上海疫情社区传播风险已得到有效遏制,单日新增病例从2.7万的峰值降到5000例以下,近2/3的感染者已经治愈出院。北京以快制快、及时采取有力措施,连续进行多轮区域核酸检测,基本摸清社会面隐匿传播底数。

会议指出,实践证明,我们的防控方针是由党的性质和宗旨决定的,我们的防控政策是经得起历史检验的,我们的防控措施是科学有效的。

新冠肺炎疫情发生以来,我们坚持人民至上、生命至上,坚持一切为了人民、一切依靠人民,始终把人民放在心中最高位置,就是牢记党的性质和宗旨的重要体现。

坚持外防输入、内防反弹,坚持动态清零,从整体人口水平看,中国新冠死亡病例数、住院病例数远低于全球平均值,我们的防控政策经得起历史检验。

“在丰富的防控实践中,我国积累了一套卓有成效的防控措施。”国家卫生健康委有关负责人表示,因时因势对防控措施不断优化升级,最大限度保护了人民群众的生命安全和身体健康,最大限度减少了疫情对于国家整体经济社会发展的影响。

此前,3月17日召开的中共中央政治局常务委员会会议,部署从严抓好疫情防控工作,为尽快遏制疫情扩散蔓延势头指明方向。

当前,疫情防控工作正处于“逆水行舟、不进则退”的关键时期和吃劲阶段。中共中央政治局常务委员会再次召开会议,为我们坚决筑牢疫情防控屏障、坚决巩固住来之不易的疫情防控成果提供了重要遵循。

### 毫不动摇坚持“动态清零”总方针

这是我国的基本现实国情:人口多,特别是老龄人口多,地区发展不平衡,医疗资源总量不足,放松疫情防控势必造成

大规模人群感染,经济社会发展和人民生命安全、身体健康将受到严重影响。

会议强调,要深刻、完整、全面认识党中央确定的疫情防控方针政策,做到三个“坚决”:

——坚决克服认识不足、准备不足、工作不足等问题;

——坚决克服轻视、无所谓、自以为是等思想,始终保持清醒头脑,毫不动摇坚持“动态清零”总方针;

——坚决同一切歪曲、怀疑、否定我国防疫方针政策的言行作斗争。

疫情发生以来,以习近平同志为核心的党中央始终坚持“人民至上、生命至上”,着眼大局、基于科学、把握规律,坚持“外防输入、内防反弹”总策略和“动态清零”总方针。

从疫情汹汹,到实现社会面清零,再到宣布有序“解封”,吉林坚持动态清零不动摇,在坚持中赢得胜利。如今,黑土地正播下希望的种子,工厂机器轰鸣声持续响起,经历风雨后的吉林重现人间烟火气。

一个多月来,上海疫情防控工作把推动动态清零作为坚定不移的目标,把统一思想认识体现在防控工作的各个方面,把统筹好疫情防控与保障城市核心功能运转贯穿始终,持续加快社会面清零攻坚。

“五一”假期,深圳各公园共接待游客228.8万人次。为做好疫情常态化防控工作,全市主要公园在出入口做到入园游客测温、扫描场所码、出示行程码、佩戴口罩4个100%。

为尽快实现社会面动态清零,北京暂时延续“五一”假期社会面有关防控措施,餐饮经营单位继续暂停堂食服务。

疫情防控实践证明,发现一起、扑灭一起的动态清零做法,路子是对的,效果是好的,是中国防控疫情的制胜“法宝”。

国家卫生健康委疫情应对处置工作领导小组专家组组长梁万年说,动态清零是现阶段基于中国当前疫情形势的最佳选择,是综合社会成本最低的抗疫策略。

### 坚持就是胜利

夺取疫情防控的胜利,关键在于狠抓落实,将政策举措落到实处。

加快局部聚集性疫情处置,加强防控能力建设,及时完善防控措施,从严格落实常态化疫情防控举措,紧紧依靠人民群众打好人民战争……会议对全国现阶段疫情防控工作做出明确部署。

按照“四应四尽”要求,同步抓好降新增和防反弹这两个重中之重,深化推进十大攻坚战;全力抓好民生保障,做好基本生活物资保供、保障正常就医等工作,认真解决群众的急难愁盼……为打赢保卫战,上海在加紧行动。

与奥密克戎较量,必须速度更快,发现快、处置快,疫情才能发现一起,扑灭一起,尽早让社会生产生活回到正轨。

从第一时间划定封控区、管控区,到启动多轮区域核酸检测,从“以快制快”保障物资充足供应,到“未雨绸缪”启用小汤山方舱医院……北京这座超大城市正在把防控的人力物资准备足备齐,尽快切断疫情传播链条,并尽最大努力保障城市核心功能运转。

立夏时节,黑土地迎来春耕高峰。吉林省粮食作物播种已完成总面积的48.62%,进度快于上年同期。下一步,全省将坚持“动态清零”总方针不犹豫不动摇,持续完善常态化疫情防控机制,坚决守住不发生规模性反弹底线。

疫情防控形势越是严峻复杂,越要统一思想、坚定信心,广泛发动和依靠群众。组织开展大规模核酸检测,快速建设方舱医院,医务人员驰援,民生物资供应保通保畅……抗疫凝聚起共克时艰的强大合力。

同心协力,坚持就是胜利,坚持才能胜利。各级党委、政府和社会各方面把思想和行动统一到党中央决策部署上来,克服麻痹思想、厌战情绪、侥幸心理、松劲心态,全面动员、全面部署,我们一定能够尽快打赢抗疫的大仗硬仗。

新华社记者(新华社北京5月5日电)

已出台一揽子稳就业促就业政策文件,围绕提升高校毕业生留青、来青和回青率,实施高校毕业生见习实习扩围、大学生就业竞争力提升和“青雁归巢”三项计划,力争年度实现大学生就业见习、实习实训2万人,以稳定高校毕业生总体就业率。针对农民工、退役军人等就业群体特点,青岛也搭建起企业紧缺用工对接、就业援助、灵活就业服务平台等公共服务平台,开展稳岗留工、纾困帮扶和企业用工保障等专项行动,支持和规范发展新就业形态,完善农民工、退役军人就业服务保障体系,确保实现城镇新增就业35万人以上。

深入实施就业优先战略的同时,更要积极推进创业带动就业。

全力建设创业城市的青岛,聚焦释放有效需求潜力,高要求制定“青创十条”、高标准打造青岛创业总部、高效能落实创业扶持政策、高水平举办创业创新活动,努力在全市营造鼓励创新创业就业的社会氛围,明确高标准实现全年政策性扶持创业3万人的目标,努力争创全国创业型示范城市。

不管是就业优先,还是创业带动就业,拓宽渠道促增收是实现共同富裕目标的重要路径。市第十三次党代会提出,紧抓缩小收入分配差距,健全工资合理增长机制,完善要素参与分配政策制度等关键要点。为此,青岛正强化劳动要素的获益力量,并完善各类要素根据贡献程度来参与分配的政策制度,整体上确保蛋糕分得公平,从而实现“提低”“扩中”的直接效应,逐步缩小收入差距。

### 做优公共服务,办好民生实事

民之所盼,政之所向。办好民生实事,必须坚持以百姓需求为导向,聚焦关乎民生、连接民心的公共服务难题开展工作,满足群众对美好生活新需求,让老百姓有更多的获得感、幸福感、安全感,尤其是在教育、健康、体育等公共服务上持续取得新进展,让群众生活更舒心、更安心。

教育是民生之基,更是民之所盼。市第十三次党代会提出,要坚持教育优先发展。要实现人民群众对“上好学”的期待,做到既学有所教,又学有优教,就要进一步破解青岛基础教育发展不平衡不充分问题,提高教育资源均衡配置,对不同教育阶段进行全面系统的谋划。

为此,全市计划新建、改扩建中小学、幼儿园280所,并针对城乡教育的薄弱环节,实施乡村幼儿园改造提升,美丽乡村学校建设,城区中小学办学条件达标三个项目,实施基础教育优质资

源倍增行动,深化联盟办园和中小学集团化办学,全面推进基础教育供给侧结构性改革,努力让广大学生能在家门口“有学上”“上好学”。在做好“双减”的同时,努力提升校内教育质量,打造高效课堂,努力让学生在校内学会、学足、学好。做好不同教育阶段的系统谋划,尤其是创新职业教育发展路径、创新高等教育校地融合发展机制,推动康复大学等高校建成投入使用,为青岛发展提供更加有力的人才支持和创新支撑,让每一个孩子的人生都能出彩。

老百姓就医是普遍关注的“关键小事”,更是事关民生幸福的“民生大事”。着眼群众反映强烈的医疗健康问题,青岛将建设“健康青岛”摆在突出位置,全力打造与青岛城市地位相匹配的医疗能级和健康服务水平,为广大人民群众提供全方位全周期的优质健康服务。为推动优质医疗资源扩容和均衡布局,青岛近年来不断吸引高水平医院落子各区市,同济大学附属东方医院胶州医院,位于城阳区的北京大学人民医院青岛医院开诊,位于西海岸新区的清华大学附属青岛医院正在建设,位于崂山区的山东中医药大学附属青岛医院项目加快推进……医疗资源均衡布局新格局正“活”起来。

不仅如此,青岛也在不断完善平急结合、医防融合的公共卫生体系,协同推进“三医联动”,加快推进城市医联体和县域医共体建设,推动优质医疗资源下沉和区域服务协同,让群众有病可医、病有良医。同时,全力高标准建成山东省公共卫生临床中心青岛分中心,争创国家区域医疗中心,建设中医药强市,一个崭新的更加公平可及、惠民便民的医疗格局正次第展开。

满足人民体育健身需求,推动体育惠民利民,是办好民生实事、增进民生福祉的题中之义。市第十三次党代会提出,要加快建设体育强市。锚定这一目标任务,青岛也拿出切实举措。统筹推进群众体育、竞技体育、体育产业协调发展。新建体育公园,笼式多功能运动场、社区健身健康中心50处,更新新建健身路径300处,打造“全民健身一张图”,争创全民运动健身模范城市。

全力备战第25届省运会、杭州亚运会,争取赛场优异成绩。大力发展体育产业,争创国家体育消费示范城市。办好亚洲杯足球赛、“远东杯”国际帆船赛等国际赛事。

### 兜牢民生底线,托起“稳稳的幸福”

社会保障是保障和改善民生、维护社会公平、增进人民福祉的基本制度保障,是促进经济社会发展、实现广大人民群众共享改革发展成果的重要制度安排,是民生保障安全网、收入分配调

## 国务院召开常务会议 确定推动外贸保稳提质措施

据新华社北京5月5日电 国务院总理李克强5月5日主持召开国务院常务会议,部署进一步为中小微企业和个体工商户纾困举措,以保市场主体稳就业;确定推动外贸保稳提质的措施,助力稳经济稳产业链供应链。

会议指出,量大面广的中小微企业和个体工商户是稳经济的重要基础、稳就业的主力支撑,当前相关市场主体困难明显增多,要落实党中央、国务院部署,加大帮扶力度。一是抓紧把已确定的退税减税降费、缓缴社保费、物流保通保畅、推动企业复工复产等政策举措落实到位。确保6月30日前全部退还小微企业、个体工商户增值税存量留抵税额,符合条件的中型企业退税也要提前到这一时限完成。二是加大政策扶持特别是金融扶持。今年国有大型银行新增普惠小微企业贷款1.6万亿元,引导银行加强主动服务。对中小微企业和个体工商户合理续贷、展期、调整还款安排,不影响征信记录,并免收罚息。扩大国家融资担保基金、政府性融资担保机构对中小微企业和个体工商户的业务覆盖面。尽快出台支持平台经济规范健康发展的具体措施。各地要安排中小微企业和个体工商户纾困专项资金,对经营困难的给予房租、担保费、贷款利息等补贴,鼓励地方对小微企业和个体工商户实行阶段性优惠电价和用水用电气“欠费不停供”,6个月内补缴。将中小微企业宽带和专线平均资费再降10%。三是在5月底前全面排查机关事业单位、大型企业拖欠的中小企业账款,无分歧欠款发现一起清偿一起,确有支付困难的6月底前明确还款计划。把清欠列入今年审计和国务院大督查的重点,严肃查处变相拖欠行为。抓紧出台压缩商业汇票承兑期限的措施。会议强调,要压实责任特别是地方政府责任,着力解决政策落地堵点问题。

为帮扶外贸企业应对困难挑战,会议决定,一要着力保订单和稳定重点行业、劳动密集型行业进出口。保障外贸领域生产流通稳定,确定重点外贸企业等名录并在生产、物流、用工方面予以保障。二要有力有序疏通海空港等集疏运,提高作业和通关效率。用好航空货运运力,保障重要零部件、装备和产品运输。查处外贸货运价格违法行。三要尽快出台便利跨境电商出口退换货政策,支持符合条件的跨境电商企业申报高新技术企业。支持加工贸易稳定发展,将中西部和东北劳动密集型加工贸易纳入国家鼓励产业目录。探索将大型医疗设备、机器人等纳入保税维修范围,开展汽车发动机等保税再制造试点。四要加大对中小微外贸企业信贷投放,支持银行对暂时受困的不盲目抽贷、断贷、压贷,梳理一批亟需资金的予以重点支持。扩大出口信保短期险规模,缩短赔付时间。增加信保单融资。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。五要优化广交会等平台服务,加强与跨境电商联动互促。各地要用好外经贸发展专项资金,支持中小微企业参加境外展会。培育一批新的进出口贸易创新示范区。

## 从着力保订单提高通关效率等方面进一步加大支持力度

为帮扶外贸企业应对当前困难,5日召开的国务院常务会议再次围绕外贸保稳提质作出部署,从着力保订单、提高通关效率、加大信贷投放等方面进一步加大支持力度。

海关数据显示,今年一季度,我国货物贸易进出口总值9.42万亿元,同比增长10.7%。两位数的增长虽说实现了“开局稳”,但与去年同期接近30%的高增长相比,外贸增速仍有所下降。

会议部署的首要