

楼市：一揽子政策出台 呈现止跌回稳积极势头

新华社记者

2024年,房地产市场走势备受各方关注。从中央到地方,一揽子政策密集推出。市场出现积极变化,呈现止跌回稳势头。

2024年房地产市场给你留下的最深刻印象是什么?在调研中你看到市场的哪些变化?编辑部对话多名从事这一领域报道的新华社记者,与你一起回顾2024年楼市。

编辑部:如果用一词或一句话形容对2024年楼市的印象,你的答案是什么?

新华社记者吴雨:如果要用一个词概括,我会选择政策“组合拳”。2024年以来,房地产政策以“组合拳”的形式推出:取消或调减限制性措施,优化税收政策,调整土地政策,推出房地产金融“政策包”……相关部门“齐上阵”,从不同角度、以不同举措,为房地产市场“药方”。

新华社记者王优玲:力促市场回暖。2024年9月26日召开的中央政治局会议作出相关部署。随后,“四个取消、四个降低、两个增加”政策组合拳逐步生效,2024年10月、11月新建商品房交易网签面积连续2个月同比、环比双增长。

新华社记者林光耀:楼市筑底是个过程。2024年的楼市依旧承压,保障性住房供给相对不足,大城市房价高,新市民、青年人住房负担还比较重。居民对提升居住品质的愿望更为强烈。房地产市场的问题不是一两天形成的,要解决这些问题,需要长短结合、标本兼治。

编辑部:在2024年关于楼市的采访中,最触动你的是什么?

新华社记者赵瑞希:存量房业主对降低存量房贷利率的反应,让我印象深刻。部分存量房贷利率较高不仅



出现积极变化(漫画)

新华社发 徐骏作

让一些人选择提前还款,也是阻碍购房者出手的一道坎,下调的市场呼声十分强烈。银行下调存量房贷利率,让大量存量房业主享受到了实实在在的利息,也助推购房者敢于出手,不过度担心买入后站在资金成本的高点上。据了解,绝大部分存量房贷利率已完成批量下调,存量房贷利率平均下降0.5个百分点左右,每年减少家庭利息支出1500亿元左右,惠及5000万户家庭。

新华社记者王浩明:最触动我的是群众对“好房子”的需求。大家对住房的需求已经从“有没有”向“好不好”转变,比如,更关心房子是不是能耗低的绿色建筑,能不能“推窗见绿”,楼盘

周边有没有幼儿园、中小学、养老照护等配套。购房者越来越注重房子作为一个居住产品本身的品质,对于开发商来说,打造安全、舒适、绿色、智慧的好房子,是未来核心竞争力之一。

编辑部:在采访中,你感受明显的政策效果有哪些?

新华社记者王浩明:市场信心有所修复。一揽子政策出台之前,很多人担心楼市会“跌跌不休”,因此即便是有需求的购房者,很多也会选择“再看看、再等等”。但随着政策出台和“止跌回稳”的提出,给了市场明确信号,因此不少购房者不再犹豫,果断出手。

新华社记者王优玲:我在采访中

发现,自一揽子政策出台后,房地产中介忙起来了,网签中心不再门可罗雀,签约室里常常坐满讨价还价的买卖双方。这些现象都反映,市场预期在改善,推动房地产市场止跌回稳的动能在增强。

新华社记者吴雨:观察政策效果的维度有很多,我想从金融的角度找一些答案。比如城市房地产融资协调机制积极发挥作用,商品住房项目贷款全部纳入“白名单”管理。这有助于缓解房企资金链紧张压力,使保交房有坚实保障,从而提振市场信心。

编辑部:2025年,你觉得房地产相关政策如何落实落地?

新华社记者赵瑞希:明确政策实施细则,让中央指导性政策有效转化成地方上可执行的操作性文件。比如,近年新出现的配售型保障房,一些地方在执行时需要细化面积、价格怎么定等。

新华社记者林光耀:继续化解房企风险,持续推进“白名单”制度、优化融资环境。与此同时,增加“好房子”供给。对于“以旧换新”政策,还可以在简化交易流程、便捷百姓方面作出更多探索。

新华社记者王优玲:要做的事情还很多。比如,加力实施城中村和危旧房改造过程中,货币化安置怎么推进,如何为新市民提供更多的低成本基础空间,如何在改造中做好产业搬迁和转型升级,这些都是需要各地不断探索,在实践中解决好的问题。再比如,商品房建设要严控增量,优化存量、提高质量,这需要各地推动建立要素联动新机制,编制实施好住房发展规划和年度计划,以人定房、以房定地、以房定钱,促进房地产供需平衡、市场稳定。(新华社北京电)

多地优化住房公积金政策 批量下调存量贷款利率

新华社北京1月2日电(记者吴雨)近日全国多地密集调整优化住房公积金政策,下调贷款利率、提升贷款额度、放宽提取条件等。1月1日起,存量个人住房公积金贷款利率已批量下调,无需贷款人申请操作。

此次存量个人住房公积金贷款利率调降是此前政策的落地。2024年5月17日,中国人民银行发布《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》,宣布下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。根据规定,此前已发放的存量个人住房公积金贷款,自

2025年1月1日起执行新利率。利率调降后,购房者每月能少还多少钱?根据通知,自2024年5月18日起,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

据北京住房公积金管理中心测算,以贷款金额100万元、30年等额本息还款的首套房为例,借款人可每月少还134.59元。

2024年以来,贷款市场报价利率(LPR)多次下降,商业性个人住房贷款利率也相应下行,部分城市甚至一度出现“2字头”房贷利率。这导致新发放的个人住房商业贷款和公积金贷款利息明显缩小。

中国民生银行首席经济学家温彬表示,为避免市场无序竞争,各地监管部门一方面维持商业贷款和公积金贷款之间的合理利差,另一方面优化住房公积金政策,推出新政策加大对购房者的支持力度。

在北京,公积金贷款借款人年最

上限从最高不得超过65周岁调整为不得超过68周岁;在福建,厦门将二套住房公积金贷款最低首付比例下调至20%,龙岩提取住房公积金取消省内户籍和工作地限制;在江苏,公积金贷款办理减材料、减环节、减时限,实现高效办理……

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,随着个人住房公积金使用的灵活性和普惠性不断提升,购房者需求将得到进一步满足,有助于释放居民消费潜力,促进房地产市场的复苏和稳定。

再贷款支持加速落地 推动商品房去库存

新华社记者 吴雨 任军 周凯

3000亿元保障性住房再贷款创设以来,相关部门和地方密切合作推动政策落地。时隔7个多月,政策落地情况如何?不断优化的激励举措如何推动存量商品房去库存?

多地积极落地政策加速去库存

2024年5月,中国人民银行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,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。

政策出台后,各地积极行动。一方面,地方政府纷纷成立工作专班,推进摸排需求、征集房源、明确收购办法、选定收购主体、与房企协商等工作;另一方面,银行根据监管政策和实施流程加大贷款发放,申请再贷款支持。

“目前已有多地取得阶段性进展,加速推动存量商品房去库存。”上海易居房地产研究院副院长严跃进说,收购后的商品房用作配售型或配租型保障性住房,能够更好地满足工薪收入群体的住房需求。

在安徽省六安市舒城县,城关镇中心城区的万达广场项目被当地政府选中,作为保障性租赁住房。这让刚入职舒城县第二人民医院的王女士很是期待,如果能顺利租住到这里,她步行便可到达单位。

记者了解到,保障性住房再贷款政策的出台,帮助地方政府解决资金难题。在政策支持下,舒城县的收购主体很快获得中国银行和农业银行联合授信1.05亿元,截至2024年11月末,两家银行已发放贷款7250万元。

“按相关规定,贷款银行2025年初即可向央行申请再贷款资金,再贷款的支持比例是100%。”中国人民银行安徽省分行相关负责人介绍,收购



推动商品房去库存(漫画)

新华社发 徐骏作

完成后,该项目可为当地提供保障性租赁住房685套,户型面积集中在40平方米至60平方米,可缓解当地新市民、青年人的住房难题。

招联首席研究员董希淼表示,由中国人民银行提供低成本再贷款资金,激励银行加大对收购主体的支持力度,有助于地方政府加快商品房去库存进程。

目前,全国已有上百个城市收购工作专班选定了收购主体,70多个城市公开发布房源征集公告。

优化政策增强市场化激励

近期,湖北武汉、河南郑州、吉林长春、浙江金华等十余个城市收购存量房项目落地,共筹集保障性住房上万套。各地“以购代建”推进保障性住房供给的背后,是不断加大的金融支持力度。

2024年9月底,中国人民银行优化相关政策,将保障性住房再贷款的

央行资金支持比例由60%提高到100%,进一步增强了对银行和收购主体的市场化激励。

作为重庆嘉寓房屋租赁有限责任公司收购已建成存量商品房用作保障性住房的第二个项目——佳寓华成路店已投入使用2个多月,房屋入住率达到79%。

“这个保障性租赁住房项目能高效推进,离不开银行的资金支持。”公司董事长陈尚毅说,今年以来公司共收购3个商品房项目、1020套房屋用作保障性租赁住房,很快就获得工商银行3亿元贷款支持。

“我们仅用2周就为项目发放了购房贷款,后续很顺利地从中行获得低成本资金支持。”工行重庆分行九龙坡支行相关负责人告诉记者,支行积极对接租赁住房购置项目,组建了专属服务团队,对相关重点项目贷款申请优先受理、快速审批。

这并非个例,随着政策优化,越来越多金融机构正在加大对收购主体的

资金支持力度。在江苏,国开行、农发行、工行组建银团发放贷款11亿元;在四川,农发行向乐山市收购主体授信8亿元;在河北,工行、中行组建银团向收购主体发放贷款5.36亿元……

政策协同发力进一步去库存

再贷款按季度申请和发放,与银行贷款实际投放进度存在一定时滞。目前,保障性住房再贷款3000亿元的额度使用还有较大空间。这意味着明年将有更多收储项目可以享受到真金白银的支持。

近期,重庆嘉寓房屋租赁有限责任公司即将完成第二批项目审批,并将从中行获得约5亿元的贷款支持,完成新一批存量商品房收购。“企业还有10个项目正在稳步推进,2025年6月底前将累计投入4000多套保障性租赁住房。”陈尚毅说。

“一系列房地产政策落地显效,为消化存量商品房提供了较好的市场环境。”西南财经大学中国金融研究院副教授万晓莉说,明年商品房去库存仍任重道远,需要更多政策支持和制度保障。

本月举行的中央经济工作会议提出,推进处置存量商品房工作。

2024年12月16日召开的国务院常务会议对优化完善地方政府专项债券管理机制作出部署,提出“允许用于土地储备、支持收购存量商品房用作保障性住房,扩大用作项目资本金范围”。严跃进表示,这对于消化存量土地和房屋具有直接的作用,也将发挥政府投资在2025年提振内需方面的重要作用。

“下一步,财政政策和货币政策加强协同配合,城市政府收购存量商品房将获得更有力的支持,2025年存量房库存去化有望加快,助力推动房地产市场止跌回稳。”万晓莉说。(新华社北京电)

2024年12月31日,在大家的倒数声中,新年钟声敲响,心愿气球放飞,烟花绚烂绽放。随着商圈跨年、文化跨年、旅游跨年等跨年仪式不断“上新”,“跨年经济”热潮愈加显现。

商圈跨年热度足

在电影院跨年是传统项目,近来也玩出了新花样。为增强跨年仪式感,一些影院设置特殊场次,用泡泡烟花营造氛围,送上新年小礼物。太原市民王晨语说,电影制片方也会在这方面设计小巧思,“我买了跨年当晚晚上10点9分的电影票,这样就能在新年第一天的零点收到电影里的新年祝福,看到满屏烟花。”

太原万象影城相关负责人告诉记者,2024至2025跨年档电影的一些场次上座率达到100%,当天观影人次比全年日均观影人次翻了近4倍。

临近跨年零点,山缓缓餐厅山西首店还有一些顾客在排队候餐,期待尝鲜“山野风”火锅。山缓缓品牌北区运营总监王志刚说:“跨年当日我们的营收额突破8万元。”在新风格和新体验上迭代升级,区域首店也更能激发消费者热情。

“五、四、三、二、一!”晋中天美杉杉奥特莱斯购物广场的88台高空礼炮喷射彩带,将跨年夜的氛围引至高潮。

作为山西客流量最大的商业综合体之一,该商场从2018年开始举办跨年夜歌舞晚会,2018年至2023年跨年夜客流量涨幅为166%。2024年跨年当天,30余家女装品牌销售额突破20万元,50余家运动品牌旗舰店业绩迎来新高。“随着商场吃购娱业态越来越丰富,服务体验也不断提升,很多人都青睐在商场跨年。”该商场企划部负责人李盼说。

文化跨年韵味深

两大开年展东西辉映,国风演奏悠扬动听,文创新品走秀赏心悦目……山西博物院首次举办跨年夜活动,为观众提供了全新的“夜游”体验。当晚全网直播观看人次近330万。不少文博爱好者表示,在文化的熏陶中悠然迈进新的一年,是别样的人生记忆。

在享受晚会和展览的同时,很多观众也在文创店买下极具蛇年特色的新年礼物。“此次上新了50余款文创产品,蛇图腾陶瓷摆件深受观众喜爱,这款蛇年文创新品创意来自我们馆藏的春秋蟠蛇纹漆器。”山西博物院文创区工作人员黄婉东说。

赏花灯是传统的新春仪式,已成功举办九届的大同古都灯会也首次将灯会提前到跨年档。本届灯会设有“悟空嘉年华”“魅力大同区”等八大主题灯区,古城里花灯与山海相映生辉,灯影间闪现一幕幕生动画卷。

大同市文旅投资集团总经理刘玉巍说,此次灯会为市民游客提供了一种新的跨年庆祝方式。在灯会展演期间,还有一些结合大同历史文化和民俗风情的主题演艺、国潮元素、IP互动巡游等,进一步丰富游客的文化体验。

旅游跨年新意多

来自上海的程晓婷将跨年夜安排在了太原钟楼步行街。跨年夜晚11点,钟楼步行街仍人头攒动,市集烟火气十足,多个文创店生意火爆。

“山西文旅爆火后一直想来,特意在跨年档安排了山西游。”程晓婷说,在为期5天的山西游中看了一些古建筑,很喜欢鸣吻元素,买了10个鸣吻徽章送朋友。西堂晋礼文创店经理助理孔祥权告诉记者,随着山西文旅火爆出圈,2024年跨年夜文创产品销量比2023年同期翻了一番。

烟花秀、城墙投影秀、焰火瀑布、民俗表演……乘着山西文旅爆火之势,山西多地成为热门跨年旅游目的地,精彩纷呈的欢庆活动让游客们一饱眼福,成为文旅市场的新窗口。

跨年夜的新潮涌动,折射出大众越来越注重情绪价值和仪式感的消费新习惯。挖掘新潮玩法,促进提振消费,相信“跨年经济”还会有更多惊喜。(新华社太原1月2日电)



1月3日,小朋友在浙江省宁波市江北区慈城年糕博物馆内体验年糕的传统制作方式。新华社记者 江汉 摄

遗失声明

●本人曹冲(身份证号:142724199408171210)不慎将购买运城恒大都9-3202号房收据(收据编号:0002356,日期:2019年10月30日,金额:237006元)和商品房买卖合同(合同编号:YC19011004)丢失,声明作废。
●不慎将冯引换残疾证(证号:14273019600504074643)丢失,声明作废。
●不慎将运城盐湖区海田水果种植专业合作社(统一社会信用代码:93140802MA0L1M7L86)公章(编号为:1408021028110)和财务专用章(编号为:1408021028111)丢失,声明作废。
●不慎将马莎莎残疾证(证号:14272319901127252724)丢失,声明作废。

公告

根据国务院及地方党委政府关于深化地方金融改革的总体部署,为进一步支持地方经济发展,更好地服务广大客户,全市农村信用社目前已全部改制为农村商业银行,原运城农村信用合作社按照有关规定予以解散。2024年12月26日山西农村商业联合银行运城管理中心正式成立,履行对全市农村商业银行的管理、指导、协调、服务职能。依据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规,经运城农村信用合作社联合社第二届社员大会

特此公告
运城农村信用合作社联合社
2025年1月4日