

十日内两场城市房地产融资协调机制调度会召开

276个城市已建立城市房地产融资协调机制

本报记者 杜雨萌

住房和城乡建设部3月1日消息,根据国务院专题会议部署,2月29日,住房和城乡建设部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议。这已是最近十日内召开的第二次调度会议,上一次为2月20日,住房和城乡建设部召开视频调度会议,推动城市房地产融资协调机制加快落地见效。

自1月份城市房地产融资协调机制工作部署以来,各地和相关金融机构迅速行动,建机制、提名单、抓落实,工作取得良好开局。截至2月28日,全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制,共提出房地产项目约6000个,商业银行快速进行项目筛选,审批通过贷款超2000亿元。

会议指出,各城市要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署,乘势而上,扩大融资协调机制成效。融资协调机制是当前一视同仁满足所有所有制房地产企业合理融资需求、破解房地产融资难题的创新举措,长远看是构建房地产发展新模式、加快“人房地钱”要素联动的有力抓手,资金跟着项目走,项目实施封闭管理,有利于促进房地产市场健康发展。各有关方面要抓紧解决工作推进中的问题,全力支持房地产在建项目融资和建设交付,保障购房人合法权益,有效支持现房销售,稳定市场预期。

会议强调,各地要扎实做好融资协调机制有关工作,抓项目“白名单”质量、抓工作进度、抓项目建设、抓宣传引导。按照协调机制“应建尽建”原则,3月15日前,地级及以上城市要建立融资协调机制,既要高



质量完成“白名单”推送,又要高效率协调解决项目的难点问题。要严格按照标准做好项目筛选,经金融机构确认后形成第一批合格项目名单。金融机构应加快审核,按照“推送—反馈”的工作闭环,金融机构及时反馈项目存在的问题,城市融资协调机制要第一时间统筹解决,待项目符合条件后再次向金融机构推送,共同推动融资尽快落地。各省融资协调机制要对城市推送项目进行监督检查,督促城市及时将不合格项目移出“白名单”。住房和城乡建设

部、金融监管总局将建立联合调度、及时通报机制,定期通报各省和城市的融资需求落实情况。

会议要求,金融机构要建立专门工作机制,优化贷款审批流程,完善审批制度,细化尽职免责规定。要主动对接融资协调机制,按照市场化、法治化原则加快授信审批,提高项目落地效率,满足合理融资需求。要落实好项目闭环管理,对暂时无法提供融资的项目要及时反馈相关问题。要加强贷款“发放—使用—偿还”闭环管理,防止贷款被挪用,保障信贷

资金安全。

中指研究院市场研究总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示,随着监管部门进一步明确对地级以上城市建立融资协调机制的时间要求,有利于推动各地加快落地执行相关举措,扩大融资协调机制成效。随着项目资金逐渐到位,项目建设提速,预计对于房地产市场的正向影响会加速显现。与此同时,在“推送—反馈”的工作闭环下,有利于扩大获得融资支持的“白名单”项目覆盖面。

香港楼市全面“撤辣” 点燃内地和香港购房者置业热情

本报记者 谢若琳
见习记者 毛艺融 陈 潇

香港楼市全面“撤辣”(撤销住宅物业需求管理措施),受到广泛关注。

2月28日,香港特区政府财政司司长陈茂波发表2024至2025财政年度特区政府《财政预算案》。陈茂波表示,即日起撤销所有住宅物业需求管理措施,即所有住宅物业交易无须再缴付额外印花税、买家印花税和新住宅印花税。

这意味着香港于2010年开启的长达14年的“辣招”调控政策宣告落幕。多位业内人士认为,香港主要通过印花税调控楼市,此次调整相当于内地一线城市全面取消限购的力度,对于一套价值千万港元的楼盘来说,可以少缴纳300万港元左右的税款。

内地客户赴港置业增加

消息公布后,香港以及内地的购房者都行动了起来。3月1日,一位香港房产中介告诉《证券日报》记者,当前内地居民和香港人税费基本一致,这两天想买房的客户明显增加,近期预约几乎全满。新盘方面,某新楼盘在2月29日卖了14套,其中有10套都是一个内地客户买的。

有深圳居民告诉《证券日报》记者,随着两地越来越多的交流和沟通,身边在香港置业的人不少。一名地产自媒体人也告诉《证券日报》记者,这两天来找她了解香港房产事宜的人非常多,她为此建了个群,不少有购房意向的人士在群里互动交流购房经验。

“从投资角度来看,香港置业是很划算的,1000万港元左右的物业月租金大概能到3万港元,非常好租。”上述中介人士称,目前内地购房者只需准备一年完税证明、3个月银行流水和3个月薪资证明即可按揭,不过按揭比例可能会和香港本地居民有一定区别。

3月1日下午,该房产中介表示,收到开发商消息,下周二可能会全盘售罄,收回特价项目,同时调整单价,也就是加价,但加价幅度未知。

那么,此次政策调控,会完全激活香港楼市吗?数据显示,自“撤辣”后,香港楼市两天内成交83宗新房,约占2月份整体一手成交的近三成。

高盛报告表示,香港特区政府《财政预算案》宣布“撤辣”,更重要的是限制新屋销售的压力取消,相信成交量将会回升,不过利率仍然相对偏高,净租金回报率负面,以及高库存水平等因素仍然存在。维持今年房价下跌5%、明年回升5%的预测,相信利率下调是确认楼市复苏的下一个催化剂。

“撤辣”前香港楼市承压

事实上,香港政府推出印花税政策,最早可追溯至2010年,彼时为抑制楼市过热推出额外印花税(SSD),税额达5%至15%。随后,香

港楼市仍一路升温,政府又推出印花税加强版,被业界称为“加辣”。从2012年起推出买家印花税(BSD)和新住宅印花税(DSD),税款占楼价的15%,前者主要限制非本地人士及以公司名义的买家,后者主要面向购入第二套或以上物业的买家。

到了2022年10月份,香港施政报告开始实施“减辣”措施,外来人才在港置业“先征后退”。2023年10月份,进一步将额外印花税的适用年期由3年缩短至2年,买家印花税和新住宅印花税的税率减半,以及为外来人才置业印花税实施“先免后退”安排。据陈茂波介绍,“先免后退”安排深受欢迎,目前已有超过500多宗申请获批。

物业按揭贷款限制也被放宽。在《财政预算案》公布同日,香港金融管理局亦宣布放宽物业按揭贷款限制。主要政策包括承接七成按揭的楼价上限,由1500万港元增至3000万港元;暂停实施按揭压力测试,以及放宽物业发展项目最高融资比率等。

这也是继2023年7月份以来香港当地第二轮放宽按揭审慎监管措施。陈茂波表示:“住宅物业市场方面,在息口上升及外围环境充满不确定性的情况下,市场气氛自去年年中起十分审慎。楼价全年下跌7%,成交量缩减5%至约4.3万宗的低水平。非住宅物业市场大致冷静。”

此次全面“撤辣”符合市场预期。中泰证券研究所政策团队首席分析师杨畅对《证券日报》记者表示,现阶段香港取消印花税等措施,或在一定程度上降低购置成本,活跃楼市的政策意图。

据香港差饷物业估价署2月27日公布,1月份楼价指数跌至306.4,跌至7年多以来的最低点,按年跌幅超过9.4%。2023年,多幅住宅土地流标,市场普遍对“撤辣”预期较大,导致观望以及交易量不断下滑。

“香港楼市涉及‘辣招’的交易量创下新低,单计去年全年三大‘辣招’交易量共录约2811宗,创2014年三项住宅‘辣招’征收后有纪录以来新低,而去年‘辣招’收益约59.89亿港元,连续2年金额不足60亿港元,‘辣招’的意义在减弱。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示。

从2024年1月份数据来看,香港楼市呈现出短期量减价升的态势。据Wind资讯数据统计显示,2024年1月份香港住宅楼宇买卖合约中的二手买卖数量为2474份,弱于2023年的2688份。从成交均价来看,2024年1月份每份约为786.4万港元,高于2023年1月份的757.4万港元。

“随着印花税政策调整,后续月份的成交量表现值得关注。”杨畅表示。

对于未来的房屋供应,《财政预算案》显示,私营房屋供应方面,预计今年起五年内,私人住宅单位每年平均落成量超过1.9万个,较过去五年来的平均增加约15%。未来3年至4年一手私人住宅单位潜在供应量约为10.9万个单位。公营房屋供应方面,将在未来十年内满足30.8万个公营房屋单位的供应目标。

2月份制造业PMI为49.1% 非制造业商务活动指数扩张加快

本报记者 孟珂

3月1日,国家统计局服务业调查中心和中国物流与采购联合会发布数据显示,2月份,制造业采购经理指数(PMI)为49.1%,比1月份下降0.1个百分点;非制造业商务活动指数为51.4%,比1月份上升0.7个百分点;综合PMI产出指数为50.9%,与1月份持平,我国经济总体延续扩张态势。

“综合来看,2月份制造业整体运行稳定。生产端受春节假期因素影响波动相对明显,生产活动有所放缓,这种回落预计为短期现象。”中国物流信息中心分析师文韬对《证券日报》记者表示,3月份制造业生产或较快回升,叠加需求、价格和预期等方面的变化,制造业后期回升具备基础。值得关注的是,制造业市场需求不足依然较为突出。

制造业PMI较1月份略有下降

2月份,由于春节假期因素影响,制造业处于传统生产淡季,加之疫情防控平稳转段后企业员工假期返乡增多,企业生产经营受到较大影响,制造业市场活跃度总体有所下降,制造业PMI比上

月略降0.1个百分点。

其中,产需指数一降一平。生产指数为49.8%,比1月份下降1.5个百分点,企业生产活动有所放缓;新订单指数为49.0%,与1月份持平。

从企业规模看,大型企业PMI为50.4%,与1月份持平,继续位于扩张区间,其中生产指数和新订单指数连续10个月保持在临界点以上;中型企业PMI为49.1%,比1月份上升0.2个百分点;小型企业受春节假期影响更为明显,2月份PMI为46.4%,比1月份下降0.8个百分点,生产经营活动放缓。

2月份,高技术制造业PMI为50.8%,比1月份下降0.3个百分点,连续4个月保持在扩张区间;装备制造业、消费品行业PMI分别为49.5%和50.0%,比1月份下降0.6个和10.1个百分点,景气水平有所回落;高耗能行业PMI为47.9%,比1月份上升0.3个百分点,景气水平低位回升。

企业预期稳定。生产经营预期指数为54.2%,比1月份上升0.2个百分点,表明企业对春节后市场发展信心有所增强。从行业看,木材加工及家具、汽车、铁路船舶航空航天设备、电气机械器材等行业生产经营活动预期指数均位于58.0%以上较高景气区间,企业对行业发展信心较强。

文韬表示,春节因素对制造业运行有所扰动,但企业后市预期稳中有升。一方面,制造业具有内在回稳动力。随着3月份春节因素消退,企业全面复工复产,制造业将较快回升;另一方面,稳经济政策持续发力,新一轮大规模设备更新和消费品以旧换新政策将为制造业带来增量需求。

中国物流与采购联合会特约分析师张立群对《证券日报》记者表示,要注意到,需求类指数仍然在荣枯线以下,反映需求不足的企业占比超过60%,需求不足问题仍然突出。因此,要大力加强政府投资对企业订单和生产的带动作用,着力增强逆周期调节的政策效果,进一步巩固经济回升向好态势。

非制造业商务活动指数为51.4%

2月份,非制造业商务活动指数为51.4%,比1月份上升0.7个百分点,非制造业扩张步伐继续加快。

“连续3个月上升,且升幅较上月有所扩大,显示非制造业经济活动继续蓄势。”中国物流信息中心分析师文韬对《证券日报》记者表示,结合细分数据变化来看,消费和投资相关活动均有积极

变化,金融支持实体经济持续向好,企业对市场需求不足感受程度有所缓解。

其中,服务业商务活动指数为51.0%,比1月份上升0.9个百分点,服务业扩张力度有所增强。建筑业继续保持扩张。受春节假期及低温雨雪天气等因素影响,建筑业商务活动指数为53.5%,比1月份下降0.4个百分点,仍位于扩张区间,建筑业总体延续增长态势。从市场预期看,业务活动预期指数为55.7%,继续位于较高景气区间,表明建筑业企业对未来发展保持乐观。

武威分析认为,在春节因素影响下,房屋建筑、建筑装饰和批发零售业需求淡季回调,拖累了非制造业整体需求,非制造业新订单指数为46.8%,较1月份下降0.8个百分点,但3月份全面复工复产将带动建筑业及生产相关服务业需求集中释放,非制造业需求回升具备基础。

2月份,综合PMI产出指数为50.9%,与1月份持平,表明我国企业生产经营活动总体继续扩张。

武威表示,在经济回稳的同时,要继续通过产业升级和创新驱动,充分利用好新一轮设备更新和消费品以旧换新政策,让投资和消费升级动能持续增强,继续推动我国经济稳中向好。

水利部:全力做好国债水利项目实施 推进新建项目开工建设

本报记者 谢若琳
见习记者 张梦逸

3月1日,国务院新闻办公室举行新闻发布会,介绍推进灾后水利基础设施建设工作进展情况。会上,水利部副部长陈敏称,目前,重点水毁修复项目5542处,已修复4558处,确保2024年主汛期前高标准完成承担防洪任务的水毁工程修复重建;已实施国债水利项目1488个,完成投资293.1亿元,总体进展顺利。

2023年四季度,我国增加发行2023年国债1万亿元,作为特别国债管理,主要用于灾后恢复重建,以海河、松花江流域等北方地区为重点的骨干防洪治理工程,自然灾害应急能力提升工程等八个方向。

对于此次增发国债主要投向的重点领域及水利领域获得的支持情况,水

利部规划计划司司长张祥伟表示,此次国债支持的水利项目比较多,资金投入大。从整体情况看,全国大概有7000多个支持项目,现在已经实施了1400多个。

国家发展改革委副秘书长袁达表示,本次增发国债紧紧围绕灾后恢复重建和提升防灾减灾能力,并将水利领域的防灾减灾救灾建设作为重中之重,支持力度是近年来最大的。

袁达总结称,增发国债的支持力度具体可以表现为“三个最”:一是覆盖范围最广。共包含12个具体项目类型,涉及水库、河道、堤防、蓄滞洪区等各方面建设,基本实现了防洪排涝减灾项目类型全覆盖。二是支持标准最高。大幅提升了中央投资支持比例和定额标准,最大程度减轻地方筹资压力。三是投资规模最大。水利领域全口径安排国债资金额度,超过了本次增发国债总规

模的一半。

针对增发国债工作的落地情况及相关项目的建设情况,水利部和国家发展改革委有关负责人也进行了介绍。

国家发展改革委农村经济司负责人关锡璠表示,截至今年2月份,国家发展改革委已商财政部、水利部等部门,全部下达了1万亿元国债项目清单。为推动增发国债工作取得扎实成效,国家发展改革委会同有关部门采取各项有力措施,主要有:强化增发国债工作的组织协调,狠抓项目前期工作和组织实施,完善增发国债管理制度。

张祥伟表示,水利部动员全系统力量,会同地方各级水利部门,上下联动,压实工作责任,全力做好国债水利项目实施;首先,加快在建项目建设进度;其次,推进新建项目开工建设;第三,强化国债项目的组织实施;三是强化国债项目实施的督导检查。

对于推进国债项目的下一步工作,关锡璠表示,当前国债项目已转入组织实施阶段,国家发展改革委将会同相关部门,同时支持好以下工作:一是持续发挥国债工作机制作用;二是切实抓好国债项目的组织实施;三是强化国债项目实施的督导检查。

此外,张祥伟提到,此次增发国债水利项目管理要求高,今年水利部、国家发展改革委将派出工作组、专项督察组加强监督检查,重点关注工程实施进度、质量安全、投资计划执行情况,发现问题紧盯整改,确保资金按规定用途使用,保证资金使用效益。

对于推进国债项目的下一步工作,关锡璠表示,当前国债项目已转入组织实施阶段,国家发展改革委将会同相关部门,同时支持好以下工作:一是持续发挥国债工作机制作用;二是切实抓好国债项目的组织实施;三是强化国债项目实施的督导检查。

支付服务场景建设将进一步深化 支付宝、微信支付等机构积极响应

(上接A1版)

在服务老年人方面,支付宝先后推出“长辈模式”、人工直连“暖洋洋客服专线”、“医保亲情账户”等,并与各地政府部门、面对面服务老年群体等。

支付宝方面对《证券日报》记者称,下一步,支付宝将在人民银行、外汇局的支持和指导下,不断优化向老年人和境外来华用户的支付便利性。具体来看,面向老年人群体,将持续丰富“长辈模式”的应用场景,针对老年人的使用习惯不断优化产品改造,优化使用体验,推进亲情互助服务模式等。面向境外来华人员,将持续优化服务,联合伙伴引入更多面向外籍用户的服务,进一步升级打通地铁公交乘车码等高频率场景;同时扩大服务覆盖,接入更多卡组织和境外电子钱包。

微信支付方面也已全面升级外卡服务,支持境外用户持境外手机号绑定外卡,并开放了包含餐饮、交通、商超、酒旅、旅游票务等多个领域商户,同时支持扫码、被扫、微信小程序、In-App多种支付方式,通过不断拓展消费场景,持续优化体验,保障境外人士畅享境内便利移动支付。

并针对境外用户注册方式、支付开通流程、免认证小额支付额度,以及简化操作体验等方面进行优化。

微信支付方面对《证券日报》记者表示:“目前在支付服务适老化方面已有六项措施持续进行:一是升级支付产品应用,微信支付移动端推出老年人‘关怀模式’,微信支付小程序点单上线‘大字大图关怀模式’;二是增加支付产品供给,推出‘微信亲属卡’产品,子女可以通过‘亲属卡’绑定父母微信钱包作为其扣款账户消费;三是优化移动支付工具;四是升级客户服务体系;五是创造便捷支付体验;六是加强风险防范宣传,构建老年人反诈、识诈保护圈。下一步将在此基础上继续完善提升,从产品出发切实解决老年人在使用过程中遇到的问题。”

“支付产业的重要性已不能单从商业层面考量,其已经成为社会的重要基础设施和组成部分,社会价值凸显。”在博通咨询金融资深分析师王博看来,提升老年人、外籍来华人员等群体的支付便利性,需要支付产业链各方共同努力。