

打好政策“组合拳” 做好“市场+保障”必答题

——当前房地产发展形势一线观察

房地产关系人民群众切身利益和经济社会发展大局。当前,我国房地产市场仍处于调整过程中,发展形势备受关注。

近期,多部门推出提振房地产市场的政策“组合拳”,全国超200个城市快速跟进落实,多个一线城市调整优化限购政策和住房信贷政策……新一轮政策将给市场带来怎样的影响?如何促进金融与房地产良性循环?保障性住房建设进展如何?记者近日在多地走访,采访了地方房地产主管部门、金融机构、房地产企业以及研究机构等。



房地产新政密集落地 多地楼市活跃度提升·北京 五环外限购政策放松 看房热度提升

新政落地进行时：市场反应积极，需求加速释放

5月17日,全国切实做好保交房工作视频会议召开。同日,多部门打出政策“组合拳”,从金融、土地、存量商品住房消化等方面综合施策,取消全国层面房贷利率下限,下调首付比例和公积金贷款利率等。

一揽子政策迅速落地实施。据统计,目前已有超200个城市跟进落实房地产金融政策,下调首套和二套房贷最低首付比例。上海、广州、深圳等一线城市推出优化调整房地产市场的政策措施,多个城市出台政策支持多子女家庭合理住房需求。

记者在采访中发现,新政落地对市场情绪带动明显,市场反应积极,活跃度提高不少。

在上海嘉定区,记者5月28日来到“沪九条”房地产新政实施后首个开盘项目,该项目营销总监肖成星介绍,新政出台后24小时内,项目增加了50多组意向认购客户。受新政影响,客户“小变大”“一套变两套”等改善性需求趋势明显,开盘当天卖完近85%的房源,收金15.8亿元。

在江苏常州,幼儿园晚托班管护司先生在住房公积金利率下调后在钟楼区购买了首套住房。“买房后我打算把户口迁过来,方便孩子上学。总房价133万元,我作为灵活就业缴存人申请到84万元住房公积金贷

款,贷款期限30年,比公积金利率下调前能省利息4.07万元。”肖先生说。

据广发证券统计,截至5月29日,5月以来74城的二手房中介门店成交量同比增长31.1%;5月17日打出房地产政策“组合拳”后,二手房中介日均成交环比增长15%,门店日均来访量环比增长15%。

“从首付比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整,有利于降低购房门槛,减轻居民住房消费负担。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

与此同时,中国人民银行设立3000亿元保障性住房再贷款,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品住房,用作配售型或配租型保障性住房。这是支持构建房地产发展新模式的重要抓手。今年1月住房城乡建设部、国家金融监督管理总局部署建立城市房地产融资协调机制,分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”推送给商业银行。

目前,全国所有地级以上城市已建立这一协调机制。截至5月16日,商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

住房城乡建设部副部长董建国表示,要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用,满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”,商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”,满足在建项目合理融资需求。

房地产融资协调机制：“应进尽进”“应贷尽贷”

河南郑州,记者在高新区在建楼盘“谦

祥云栖上院”看到,部分楼体外立面和室外景观已建设完毕,工人正在做最后的施工收尾工作。

“3月初,这个项目上了‘白名单’,建行很快批复了4亿元贷款,3月底1.23亿元贷款到账。这笔贷款让施工顺利推进。”谦祥集团执行总裁姜自然说,当前正是准现房交付的冲刺阶段,信贷资金对于项目顺利交付、现房售卖有重要意义。

姜自然提到的“白名单”,是当下稳定房地产市场融资,促进项目建成交付,保障购房人权益的重要抓手。今年1月住房城乡建设部、国家金融监督管理总局部署建立城市房地产融资协调机制,分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”推送给商业银行。

目前,全国所有地级以上城市已建立这一协调机制。截至5月16日,商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

住房城乡建设部副部长董建国表示,要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用,满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”,商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”,满足在建项目合理融资需求。

记者了解到,相关部门加快推进城市房地产融资协调机制落地见效,要求对符合“白名单”要求的合规项目积极给予资金支持,“应贷尽贷”;对暂不符合“白名单”要求

的项目,及时拿出有针对性的解决方案。

“三大工程”进展：有序推进,创品质生活

规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”,是构建房地产发展新模式的重要抓手。

2024年是配售型保障性住房建设的“开局之年”。规划建设保障性住房是党中央、国务院作出的重大决策部署,是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。

“我国每年有1000多万名高校毕业生,还有大量农业转移人口进城。”中国宏观经济研究院研究员刘琳说,加大保障性住房建设和供给,有助于更好满足工薪收入群体的基本住房需求,稳定住房预期。

据了解,截至目前,全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。相关城市在明确保障对象标准、以需定建、轮候库建设、用地保障、资金监管、配售价格等方面也形成一些好的经验做法。

在保障对象方面,保障性住房重点面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等。在配售价格方面,坚持“保本微利”原则。

作为“三大工程”之一的城中村改造也按下“加速键”。北京、厦门、成都等多个城市宣布城中村改造专项借款落地,广州发布全国首个城中村改造条例,深圳等地发布了推进城中村改造的实施意见……目前756个城中村改造项目在各大城市落地,按照住房城乡建设部要求分三类推进实施。

“积极稳步推进城中村改造,有助于有效解决城中村普遍存在的公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境卫生乱差等突出问题,不断改善城中村居民的居住环境。”济南市住房和城乡建设局二级巡视员张恒志说。

住房城乡建设部部长倪虹表示,要牢牢抓住让人民群众安居这个基点,以让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、管理好,打造宜居、韧性、智慧的城市,努力为群众创造高品质生活空间。

文图综合新华社、央视新闻客户端

中央财政设立“三北”工程补助资金

记者3日从财政部了解到,中央财政加强资源统筹,优化支出结构,设立“三北”工程补助资金,支持林草湿荒一体化保护修复、巩固防沙治沙成果、沙化土地封禁保护补偿、“产业生态化、生态产业化”示范等。

财政部、国家发展改革委日前联合印发《关于财政支持“三北”工程建设的意见》,明确了上述安排。

意见分为五个部分,第一部分为总体要求,第二至五部分为支持政策和保障措施,推动工程建设持续、保障到位、渠道多元的资金支持和政策支撑体系,全力支持打好“三北”工程攻坚战。

财政部自然资源和生态环境司负责同志介绍,中央财政以防治沙治沙为主攻方向,以打好三大标志性战役为重点,通过统筹存量和增量资金,加大对“三北”工程建设支持力度,新设“三北”工程补助资金,并已在2024年预算中安排120亿元,以后年度结合工作需要统筹安排。

根据意见,除了设立“三北”工程补助资金,支持“三北”工程建设的主要财政政策还包括强化现有财政资金支持力度,健全市场化多元化投入机制,落实税收优惠和政府采购政策。

据新华社

上海推出34项促进跨境贸易便利化举措

6月3日,总台记者从上海市商务委员会了解到,为更大力度提升跨境贸易便利化水平,持续打造市场化、法治化、国际化一流口岸营商环境,上海市商务委、上海海关、上海市交通委、上海市市场监管局、上海市发展改革委、上海市经济信息化委、上海市药品监管局、上海市生态环境局、上海市科委九部门和单位共同制定了《上海口岸2024年促进跨境贸易便利化专项行动若干措施》(以下简称《若干措施》),推出34项举措,并开展上海口岸促进跨境贸易便利化专项行动,持续推进国际贸易领域营商环境改革。

在进一步提升进出口货物通关效率方面,《若干措施》提出,进一步压缩口岸整体通关时间。依托上海国际贸易“单一窗口”,建立上海口岸整体通关时间监测系统,加强相关单位系统、数据对接,逐步构建覆盖全环节全流程的通关时间监测体系。推动空运货栈、分拨仓库等公布作业环节和服务时间,鼓励提供7×24小时作业服务,进一步优化作业流程。鼓励船公司或船代在船到港前开放接单。同时进一步压缩检验检疫审批许可时长,持续压缩进口食品检验检疫审批许可的办理时长,对符合要求的申请项目实行“即报即批”;对符合要求的动植物及其产品的检验检疫审批实行“即报即审”。建立空运鲜活农产品通关“绿色通道”,对鲜活农产品实施7×24小时预约查验。

在进一步提升进出境新动力产业贸易便利方面,《若干措施》提出,深化生物医药企业(研发机构)进口研发用物品“白名单”试点,根据试点进程和企业需求对“白名单”实施动态调整,纳入“白名单”的物品进口无需办理《进口药品通关单》。同时,还将探索开展科研设备、耗材跨境自由流动;有序推进汽车研发测试用废旧关键零部件进口试点工作。

据央视新闻客户端

亚洲最大机库开建

总投资15亿元、总建筑面积超11万平方米,其中的1号机库会配备亚洲最大的机库大厅,可同时容纳9架宽体机维修——2024年6月3日,东航国际化航空维修服务平台项目正式在洋山特殊综合保税区开工建设。该项目是中国东航与临港新片区签署战略合作协议、着手共同打造航空产业全球新高地之后,首个启动建设的项目。

该项目总建筑面积超11万平方米,总投资预计超过15亿元,将建成3个机库和附件修理、改装工程的配套厂房及设施。作为项目建设核心,1号机库配备目前亚洲最大的机库大厅,大厅跨度达316米,进深达146米,是亚洲乃至世界都少有的大跨度、大进深宽体机维修机库,可同时容纳9架宽体机入库维修。

据悉,该项目将依托临港新片区的“区港一体化”,打造以高附加值产业为核心的航空维修基地,为国内外航空客户提供高品质、全方位的宽体机机身维修、加改装以及部附件深度维修等服务。项目预计于2026年上半年竣工交付,将计划每年提供180万人工时的飞机维修服务。

据人民日报客户端

日本5家车企存在违规操作 6种车型暂停出货

据日本国土交通省调查,丰田等5家车企在量产认证申请过程中存在违规操作,目前3家车企的6种车型出货已被叫停。

国交省3日在官网发表声明称,鉴于之前大发工业公司违规操作等情况,国交省对85家车企在量产认证申请过程中是否存在违规操作进行调查。结果显示,丰田、马自达、雅马哈发动机、本田、铃木的38种车型存在认证欺诈问题。

国交省在声明中要求问题车企启动内部调查并尽快递交调查结果。此外,国交省将依法对上述5家问题车企开展进一步调查。国交省最快将于4日开始对丰田的调查,而后依次调查其他四家问题企业。

国交省要求在确认丰田、马自达和雅马哈发动机3家公司的6款现有车型符合安全标准之前,暂停其出货。丰田汽车公司董事长(董事长)丰田章男3日在东京召开记者会向公众致歉。他说:“造假是动摇认证制度的原则性问题,是汽车制造商绝不能做的事。”

据新华社

多家网络视听平台发布公告 进一步加强未成年人网络保护

记者6月3日从中国网络视听协会获悉,为进一步加强对未成年人网络保护,营造健康清朗的网络空间,快手、微博、抖音、哔哩哔哩、微信、小红书等6家网络视听平台在“六一”前后发布未成年人保护报告或专项治理公告。各平台普遍对青少年模式进行全面升级与改进,持续加强有害内容治理,从严打击危害未成年人身心健康的行为,并积极策划正能量活动,携手社会多方力量为未成年人的健康成长保驾护航。

据中国证券网

混动新能源汽车高原“三高”测试 考核哪些指标?



混动新能源汽车高原“三高”测试

记者在现场看到,不少测试项目是为了检测车辆的极限性能。在考核车辆的高原动力方面,被测车辆进行了0至每小时100公里和0至400米直线加速测试。通过这款专业的汽车测试仪器,实时记录车辆的速度、加速度。

“插电混有电机还有一个发动机,它的动力比油车会更足,在0-100公里/小时加速测试的时候,整整比传统油车快了一秒多的成绩,整体的效果动力性是非常好的。”测试工程师姜壁刚解释。

在极限续航以及极限能耗方面,被测试车辆要在高原、盘山路、海拔爬升、陡降等工况下行驶1000公里,重点考核混动车辆的极限续航能力、燃油消耗情况。

不断丰富测试环境 完善测试标准

记者了解到,我国正在不断丰富新能源汽车“三高”的测试环境,以及不断完善相关的测试标准。克拉玛依工信部门相关负责人告诉记者,由于克拉玛依地区同时具有高温、高原、高寒等气候条件,还具有荒漠、戈壁、高山、平原等多样化的地理条件,

这给新能源汽车测试形成了天然优质的测试环境。

克拉玛依市工业和信息化局副局长徐祺表示:“我们要打造一个全天候、全季节、全要素的综合性汽车试验场,这样的试验场,不仅能够实现‘三高’的测试,还能够实现水面测试、扬尘测试、高速测试以及现在汽车出口所需要的模拟国外环境的各种综合性的验证。”

徐祺提到的瞄准出口市场而丰富的测试环境是怎么回事呢?记者了解到,近年来,我国新能源汽车出口量不断增加,墨西哥等市场增加迅速。墨西哥高原地形丰富,这与我国的新疆、云南等地貌相似,增加这些地区的场景测试,是行业新的需求。

“在地形地貌与气候条件非常相似的情况下,可以同样的场景进行有效的替代试验,以此来解决企业在海外全球适应性试验的问题。”国家高原机动车质量检验检测中心主任胥峰说。

记者同时了解到,目前我国针对新能源汽车的测试标准超过50项,当前正在开展汽车行业可靠性标准体系研究,启动了涵盖高寒、高温、高原的汽车极端环境适应性国家标准研制工作,进一步促进新能源汽车产业高质量发展。

文图综合央视新闻客户端

相关新闻

人工智能让车辆识别行人速度提高百倍

瑞士苏黎世大学近日发布公报说,该校研究人员将仿生摄像头与人工智能技术相结合开发出一套车载系统,能以比现有车载摄像头快100倍的速度识别行人和障碍物,可大大提高行车安全性。相关成果已发表在英国《自然》杂志上。

这套最新开发的系统使用了名为事件相机的新型摄像头。与传统相机不同,事件相机不是通过定期拍照捕捉画面,而是以模仿人眼感知图像的方式,在每次检测到快速运动时记录信息。不过,事件相机也有自己的缺点,例如可能会错过移动缓慢的物体,图像不易转换成用于训练人工智能算法的数据等。

为此,研究人员将事件相机与传统相机搭配使用,并与人工智能系统相结合,开发出一种能够快速检测物体的视觉探测器,其检测速度比现有车载系统快100倍,但对于计算能力的需求却并没有增加。

据新华社

新闻背景

混动新能源汽车

新能源汽车大家都不陌生,但是混动新能源汽车可能很多人就不是那么清楚了,纯电动新能源和混动新能源有什么区别?市面上现有的各种混动车型之间又有什么区别?

区别于纯电动新能源汽车,混动新能源汽车往往在车辆上增加了传统的汽油发动机,在混合动力分类的方式有三种。

根据有无外接充电电源区分

根据结构特点区分:分为串联式混合动力——又叫增程式电动、并联式混合动力、混联式混合动力。

根据混合度的不同分类:混合动力汽车的燃油经济性能高,而且行驶性能优越,混合动力汽车的发动机要使用燃油,而且在起步、加速时,由于有电动机辅助,所以可以降低油耗,简单地说,就是与同样大小的汽车相比,燃油费用更低。

记者从中国汽车工业协会了解到,今年以来,我国新能源汽车中的混动新技术不断迭代升级,迈上新台阶,适应市场需求的新产品大量上市,前4个月销量同比增长超过80%。与此同时,混动新产品要进行严格残酷的高寒、高温、高原测试,简称“三高”测试。

眼下,全国多地正在进行混动新车型的高原测试。

集中举行

20余款不同车型测试

新疆的独库公路是中国的网红公路,具有十里不同天,一天四季的特征,这里具备高海拔的特性,海拔落差在2000米以上,是新车实际道路测试的天然优质环境测试场。

日前,中国汽车技术研究中心在独库公路的山区以及克拉玛依地区举行了20余款不同车型的新能源混动车型测试。测试的内容包括高原动力、纯电续航、亏电油耗、极限能耗等,车辆各项数据需达到标准,方可通过高原性能评价。“海拔每升高一公里,大气压大概降十个帕左右,对车辆一些动力性,包括油耗的经济性等,都会产生一定的影响。”国家高原机动车质量检验检测中心主任胥峰表示。