

# 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

新华社记者

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。

### 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，该项目营销总监肖威星介绍，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，收入15.8亿元。

在江苏常州，幼儿园晚托班管护司先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。”司先生说。

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市场发展新模式的有利举措，有助于通过市场化方式实现加快存量商品房去库存、加快保障性住房供给等多重目标。

“一揽子新政鼓励真正的住房需求，有助于稳定市场预期，进一步活跃房地产市场交易，提振后市信心。”虞晓芬说，政策调整的背后，既要看到行业风险出清、供需再平衡的必要性，也要看到产业发展周期的必然性和支撑行业长期发展的动力。

“人们对住好房子的向往，房地产作为一个行业有发展空间。”湖南省长沙市住房和城乡建设局副局长杜湘晖说，要顺应住房供需关系变化，因时因势对房地产政策进行调整。从长期来看，仍在不断提高的城镇化率是我国房地产市场发展的重要支撑条件。

### 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。”谦祥集团执行总裁袁自然说，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、现房销售有重要意义。

袁自然提到的“白名单”，是当下稳定房地产融资，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，全国所有地级及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。

能否入选“白名单”，重在项目质量。记者调研发现，获得支持的“白名单”项目中，有相当一部分是民营企业开发的项目，也有一些房地产项目，虽然隶属出现债务违约的房企集团，但最终因项目质量好获审核入选。

“协调机制通过定期组织各方会商，协调解决融资难题，有力推动房地产项目和金融机构精准对接。”建设银行有关负责人介绍，为尽快落地“白名单”项目，建行建立了相关的授信审批绿色通道，审批时限大幅压缩。截至5月末，建行已对接项目近4000个，已审批项目超400个，审批金额超900亿元。

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。

在浙江杭州拱墅区，桃源保障性住房正在建设施工中。与建设工地相隔一条街的一套4人合租公寓里，来自山东枣庄的杭州“新市民”田雪告诉记者，桃源保障性住房的小区规划有文体托幼等配套，适合未来的小家庭，希望自己能顺利申请到。

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、环境脏乱差等突出问题，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。

刘琳说，“三大工程”是当前和今后一个时期拉动投资和消费的重要抓手。从投资看，可以形成大量直接投资和带动上下游相关产业投资；从消费看，可直接带动装修材料、家具家电、旅游休闲等消费。

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。（记者王优玲、吴雨、胡璐、姚均芳、郑钧天、赵瑞希）

（新华社北京6月2日电）

6月15日起，京广高铁武广段、杭深铁路杭甬段和沪昆高铁沪杭段、杭长段4条高铁上运行的时速300公里及以上动车组列车，由原来的固定、单一票价机制优化调整为灵活折扣、有升有降的市场化票价机制，相关列车车票于6月1日开始发售。

高铁车票价格为何调整，有何依据考量？就公众关心的问题，记者采访了国铁集团客运部副主任朱文忠和北京交通大学交通运输学院教授聂磊。

问：为何选择京广高铁武广段等4条高铁实行市场化票价机制？

聂磊：主要考虑到这4条高铁覆盖华南、东中部经济较为发达地区，综合交通运输体系较完善，各种交通运输方式竞争充分，且开通10余年来一直实行固定、单一票价机制，其间高铁运营维护成本发生了较大变化，现行票价机制已明显不适应市场化经营形势。票价优化调整后与其他交通运输方式的比价关系更为合理，有利于充分发挥综合交通运输体系作用。

同时，与周边其他高铁线路上运行的同类动车组列车票价水平也更为平衡，有利于在铁路企业内部形成合理的比价关系，完善铁路客运产品价格体系，为人民群众提供更好的出行服务。

问：如何理解4条高铁由目前固定、单一的票价机制优化调整为灵活折扣、有升有降的市场化票价机制？

朱文忠：固定、单一的票价机制是指同一高铁线路、同一站间、同一速度等级的动车组列车，不分淡旺季、开车日期、发到时刻、旅时长短等因素，均执行相同的票价。市场化票价机制是指综合考虑季节、日期、时段、旅时等因素，以公布票价为上限，对动车组列车票价实行不同程度的折扣，充分体现有升有降、优质优价的市场原则。

比如，调整前，武广高铁上运行的广州南至武汉间G82次和G1132次动车组列车，G82次旅行时间为3小时47分，而G1132次旅行时间为4小时50分，二等座票价均为463.5元，这两趟列车旅时不同，但票价相同；调整后，G82次二等座票价为553元、比调整前高19%，G1132次二等座票价为304元、比调整前低34%，旅时较长票价比旅时较短票价便宜249元。

问：此次4条高铁票价优化调整，票价如何体现“有升有降”？

朱文忠：实行市场化票价机制后，综合考虑列车发到时刻、停站多少、旅时长短和客流分布等各种因素，以公布票价为上限合理确定各次列车车票的具体执行票价。即对一些旅游较快、长期供不应求的列车车票执行不打折票价，对一些停站较多、方便沿线旅客出行的列车车票执行打折票价。以武广高铁为例，这次执行不打折票价的均为上座率较高的列车，而执行打折票价的均为上座率较低的列车。

整体看，实行市场化票价机制后，执行不打折票价和执行打折票价的列车数量基本相当，体现了“有升有降”。票价“有升有降”既丰富了旅客乘车选择，也能够通过价格杠杆调节均衡客流，进一步提高铁路运输资源利用效率。

问：此次票价优化调整的4条高铁平行线路上的普速列车是否会减少开行数量？

朱文忠：考虑到铁路运输服务的普惠性、均衡性、可及性，铁路部门始终保持着普速旅客列车的开行规模。此次对票价优化调整的4条高铁平行线路上的普速列车开行数量没有调整计划，现有京广铁路武广段普速列车112对，沪昆铁路沪杭段普速列车77对、杭长段75对、杭深铁路杭甬段14对仍将继续开行。

问：高铁客流不均衡主要表现在哪些方面？

朱文忠：大数据分析显示，目前高铁客流不均衡主要表现为：一是不同日历客流差异大。节假日、双休日旅客发送量一般为800万至1800万人次，而周一至周五工作日则在600万至1200万人次，峰谷差近三分之一。二是不同停站客流差异大。列车途中停站多少、旅行时间长短，对客座率影响明显。以武广高铁为例，因为执行同样票价，G883次在武汉站至广州南间站，中途停2站，旅行时间为3小时54分，平均客座率达到94.2%；G1135次中途停7站，旅行时间为4小时39分，平均客座率仅为54.6%。三是不同时段客流差异大。因为票价无差异，早7点前、晚9点后开行的列车客座率普遍不足60%，明显低于全路高铁列车73%的平均水平。

## 4条高铁票价为何调整？ 铁路专家谈市场化票价机制“有升有降”

新华社记者 樊曦

（上接第一版）代表党中央祝贺三星堆博物馆新馆落成使用，赞叹“看过以后民族自豪感倍增”；在江苏盐城参观新四军纪念馆，感慨“这是开展革命传统教育、爱国主义教育的生动教材，要用好这一教材”；对学校思政课建设作出重要指示强调“以中华优秀传统文化、革命文化和社会主义先进文化为力量根基，把道理讲深讲透讲活”……在习近平总书记引领推动下，中华儿女的志气、骨气、底气愈加昂扬激越。

以文相交，奏响文明乐章——2023年12月3日，一场以中华五千年文明史的实证——良渚遗址命名的论坛在杭州举办。

在致首届“良渚论坛”的贺信中，习近平总书记发出“推动不同文明和谐共生、相互成就”的真诚希冀，令现场中外嘉宾心潮澎湃。

出席成都大运开幕式、杭州亚运会开幕式、向2023北京文化论坛、世界中国学大会·上海论坛相继发出贺信……中华文明在交流互鉴、和谐共生中“日新又新”，世界文明百花园愈加姹紫嫣红、生机盎然。

先进思想与非凡事业彼此辉映，科学理论与伟大实践相互激荡。

2023年金秋，习近平文化思想正式提出，在新征程上高举起我们党的文化旗帜，标志着我们党对中国特色社会主义文化发展规律的认识达到了新高度，表明我们党的历史自信、文化自信达到了新高度。

### 新气象：社会主义文化强国建设迈出坚实步伐

5月岭南，草木葱茏。第二十届中国（深圳）国际文化产业博览交易会上，集中亮相的活版印刷、景泰蓝等蕴含东方智慧与美学的

传统技艺引人注目。

中华民族在几千年历史中创造和延续的中华优秀传统文化，是中华民族的根本和灵魂。

一年来，宣传思想文化战线深植中华优秀传统文化的丰厚沃土，推动文化保护传承与创新发展的“一池春水”生机勃勃。

坚守中华文化立场，千年文脉绵延繁盛——

北京延庆，八达岭长城景区游人如织。登高望远，雄伟的长城在崇山峻岭间曲折蜿蜒。

“长城是中华民族的象征符号和中华文明的重要象征，凝聚着中华民族自强不息的奋斗精神和众志成城、坚韧不屈的爱国情怀。”2024年5月14日，习近平总书记给北京市延庆区八达岭镇石峡村的乡亲们回信，勉励大家“把祖先留下的这份珍贵财富世代代传下去”。

守护精神家园，留住历史根脉。

从召开文化遗产保护传承座谈会，到印发《长江文化保护传承弘扬规划》《黄河国家文化公园建设保护规划》《关于加强文物科技创新的意见》……顶层设计不断完善，为文化遗产保护传承工作保驾护航。

从开展第四次全国文物普查，进一步摸清文物家底；到“考古中国”重大项目取得新进展，古老中国的面貌日渐清晰；再到“普洱景迈山古茶林文化景观”入选《世界遗产名录》，展示人与自然和谐共生的中国智慧……保护力度持续加大，保护渠道和途径不断拓展，中华文脉传承不绝、历久弥新。

推动活化利用，传统文化焕发新生——

“博物馆很重要，我从小就爱看博物馆，小时候北京的博物馆我差不多都看过了。”2024年全国两

会期间，习近平总书记参加江苏代表团审议时有感而发，希望广大群众特别是青少年多一些和博物馆的深度接触，进一步增强历史感。

博物馆里，承载历史记忆，传承绵长文脉。

殷墟博物馆新馆，近4000件套珍贵文物展现商文明的厚重与辉煌；辽宁省博物馆“簪花”系列手作饰品等文创产品新意十足；湖南博物院通过AI等相关技术，令汉代辛追夫人化身3D数字人，展现在世人面前……

一年来，全国6000多家博物馆各显特色，生动展现中华文化的风骨神韵。2023年全国博物馆接待观众12.9亿人次，创历史新高。

善于把弘扬优秀传统文化和发展现实文化有机统一、紧密结合起来，才能在继承中发展、在发展中继承。

在浙江，新编越剧《新龙门客栈》将传统戏曲与新演艺空间有机结合，持续走红网络；在山东曲阜，大型礼乐节目《金声玉振》尽显古风韵味；沉浸式家庭音乐剧《用端》驻演版创新形式，让故宫文物“活起来”……中华大地上，一场场生动的文化创新实践不断上演，中华优秀传统文化展现出永久魅力和时代风采。

坚持以人民为中心，不断满足美好生活需要——

文艺是时代前进的号角，最能代表一个时代的风貌，最能引领一个时代的风气。

《长安三万里》《封神第一部：朝歌风云》弘扬中华优秀传统文化，《志愿军：雄兵出击》《问苍茫》传承革命光荣传统，第十一届茅盾文学奖获奖作品《雪山大地》《宝水》书写祖国山河巨变……

过去一年，一部部充满力量的文艺精品力作，以新故事、新形象、新旋律、新风格抒发人民奋斗爱

情，传递民族精神之光，不断满足人民文化需求、增强人民精神力量。

文化既是凝聚人心的精神纽带，又是增进民生福祉的关键因素。

数据显示，2023年，全国规模以上文化及相关产业企业实现营业收入129515亿元，比上年增长8.2%。文化服务业支撑作用增强，文体休闲行业快速恢复，文化新业态行业带动效应明显。

助力乡村振兴，全国已设立6700多家非遗工坊，“老手艺”成为群众就业增收新亮点；贴合百姓需求，超3.35万个颜值高、内容多的新型公共文化空间成为人们身边的文化客厅；重塑“诗和远方”，旅游日新成为富民乐民的幸福产业……

放眼神州，文化惠民工程深入实施，文化和旅游深度融合，文化产业快速发展，新时代文化事业生机盎然，东方文明古国阔步迈向社会主义文化强国。

### 新使命：在新的起点上继续推动文化繁荣、建设文化强国、建设中华民族现代文明

当前，世界百年未有之大变局加速演进，中华民族伟大复兴进入关键时期。站上新的历史起点，如何传承赓续生生不息的历史文脉，发扬光大绵延不绝的悠久文明，继续推动文化繁荣、建设文化强国、建设中华民族现代文明？

新的文化使命，期待新的书写。

坚定文化自信，坚持走自己的路——

访西湖，走苏轼踏过的堤岸；探庐山，看陶潜爱过的田园……今年“五一”假期，近3亿人次出游，旅游成为“顶流”。人们在追寻“诗和远方”中，感悟文化之美、厚植爱

国情怀、筑牢文化自信。

何以文明？何以中国？

习近平总书记发表二〇二四年新年贺词时深情地说：“良渚、二里头的文明曙光，殷墟甲骨的文字传承，三星堆的文化瑰宝，国家版本馆的文脉赓续……泱泱中华，历史何其悠久，文明何其博大，这是我们的自信之基、力量之源。”

自信才能自强。有文化自信的民族，才能立得住、站得稳、行得远。

“要坚定文化自信，坚持走自己的路，立足中华民族伟大历史实践和当代实践，用中国道理总结好中国经验，把中国经验提升为中国理论，实现精神上的独立自主。”

以习近平文化思想为指引，以坚定的文化自信为基础，激扬自信自强的精神力量，展现更加积极的历史担当，中华民族精神的大厦必将巍然耸立。

秉持开放包容，学习借鉴优秀文明成果——

广袤的亚欧大陆，人类文明的璀璨之地。

中法建交60周年之际，习近平总书记再次踏上美丽的法兰西土地。在法国西南部上比利牛斯省图尔马莱山口，两国元首又一次从历史和文明的高度进行深度战略沟通，畅叙文明和美之道，续写“高山流水”佳话；在巴黎爱丽舍宫，互赠“书礼”，以书会友，以文载道。

元首外交，浸润着浓浓的文明底色。

“中华文明是世界上唯一延绵5000多年而从未中断的悠久文明。正因如此，中国人有着很强的家国理念，尤其重视和珍视国家统一。”

“今年是中国成立75周年。经过75年艰苦卓绝的奋斗，中国的国家面貌和人民生活发生了翻天覆地的变化，但有一点从未改变，那就是我们和平良善的本性、博大包容的胸襟和对公平正义的追求，它根植于

5000多年的中华文明，生长于中国人民的灵魂深处。”

……

习近平主席一段段饱含深情的“文明自述”，让马克龙总统有感而发：“我进一步了解了中国的历史、文化、理念和发展历程，对中国在重要问题上的立场认识加深。”

今天，中华民族伟大复兴进入了不可逆转的历史进程，国际社会日益关注中国、希望了解中华文化。我们要秉持开放包容，以海纳百川的胸怀打破文化交往的壁垒，以兼收并蓄的态度汲取各国文明的养分，以自信开放的姿态更好推动中华文化走出去，不断提升国家文化软实力和中华文化影响力，书写人类文明新篇章。

坚持守正创新，铸就中华文化新辉煌——

2024年5月18日，国内首个全景展现秦汉文明缘起、发展和贡献的专题博物馆——陕西历史博物馆秦汉馆正式向公众开放。

20公里外，灞河岸边，大型驻场演出《无界·长安》舞台上，秦俑、汉服等经过现代演绎，让历史文化以生动可感的面貌走进公众视野。

传承与发展，守正与创新，跨越时空的共鸣亦是对文明的礼赞。融通传统与现代，文脉悠悠，弦歌不辍，气象万千。

赓续历史文脉，谱写当代华章。唯有以守正创新的正气和锐气，从灿烂的文明和悠久的文脉中开掘资源、汲取营养，古为今用、推陈出新，在对中华优秀传统文化的创造性转化、创新性发展中实现面向未来的创造，才能不断铸就中华文化新辉煌。

“江山留胜迹，我辈复登临。”

在习近平文化思想指引下，让我们以一往无前的奋斗姿态更好担负起新的文化使命，在实践创造中进行文化创造，在历史进步中实现文化进步，推动中华文明焕新荣光！

（新华社北京6月1日电）