



改革网



中国发展改革微信

房地产政策“组合拳”推动市场止跌回稳

新闻发布厅

□ 本报记者 张海莺

党中央高度重视房地产市场平稳健康发展。9月26日,中央政治局会议强调,要促进房地产市场止跌回稳,严控增量、优化存量、提高质量。要回应群众关切,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式;9月29日,国务院召开常务会议,研究部署具体落实工作。

10月17日,国务院新闻办公室举行新闻发布会,请住房城乡建设部等部门相关负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。

住房城乡建设部部长倪虹表示,住房城乡建设部会同财政部、自然资源部、中国人民银行和金融监管总局等部门,指导各地迅速行动,抓存量政策落实,抓增量政策出台,打出一套“组合拳”,推动市场止跌回稳。

四个取消、四个降低、两个增加 政策效果开始显现

倪虹表示,相关政策“组合拳”发布以来,政策效果已经开始显现,房地产开发投资、新建商品房销售等主要指标降幅继续收窄,特别是9月底以来,一手房的看房量、到访量、签约量明显增加,二手房的交易量持续上升,市场出现了积极变化。

“组合拳”怎么打?对此,倪虹概括为“四个取消、四个降低、两个增加”。

四个取消,就是充分赋予城市政府调控自主权,城市政府要因地制宜施策,调整或取消各类购房的限制性措施。主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。

四个降低,就是降低住房公积金贷款利率,降了0.25个百分点;降低住房贷款的首付比例,统一一套、二套房贷最低首付比例到15%;降低存量贷款利率;降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。通过落实这些已出台的政策,降低居民购房成本,减轻还贷压力,支持居民刚性和改善性住房需求。

两个增加,一是通过货币化安置等方式,新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。城中村安全隐患多、居住环境差,群众改造意愿迫切。“这次提出的新增实施100万套,主要是对条件比较成熟、通过加大政策支持力度可以提前干的项目,提前干、抓紧干。这次主要采取货币化安置的方式,更有利于群众根据自己的意愿和需要来选择合适的房子,减少或者不用在外过渡,能够直接搬入新居。同时,也有利于消化存



近日,由中铁二十局承建的河北省保定市城中村改造三期工程南刘各庄村安置区项目建设,正在按照节点要求扎实推进。图为项目建设工地。

新华社记者 杨世尧 摄

量商品房。”倪虹说。

二是年底前,将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”,应进尽进、应贷尽贷,满足项目合理融资需求。

“下一步,住房城乡建设部将会同有关部门,一项一项抓落实,把政策效应充分释放出来,更多惠及人民群众。”倪虹表示。

新增实施100万套城中村改造 “白名单”信贷规模将超4万亿元

对于新增实施100万套城中村和危旧房改造的具体安排。倪虹回应称,选择在前中期城中村和危旧房改造基础上,再新增100万套,并通过货币化方式,加大政策支持力度,主要是考虑有些条件成熟、群众改造意愿迫切、前期工作比较扎实,货币化安置可以更好满足群众自主选择房型、地点,又无需等待过渡期。

具体而言,哪些项目可以获得政策支持。倪虹指出,一是群众改造意愿强烈、安全隐患突出的要做重点选择;二是项目的两个方案要成熟,即征收安置方案成熟扎实,资金大平衡方案能够做到项目总体平衡。

“主要支持政策有5条,一是重点支持地级以上城市,二是开发性、政策性金融机

构给予专项借款,三是允许地方发行专项债,四是给予税费优惠,五是商业银行根据评估发放贷款。”倪虹说。

今年初以来,金融监管总局和住房城乡建设部一起指导建立了城市房地产融资协调机制,把合规房地产项目都纳入“白名单”,推动金融机构增强对房地产“白名单”项目融资的支持力度。截至目前,进展如何?在发布会上,国家金融监管总局副局长肖远企表示,截至10月16日,商业银行已审批通过的房地产“白名单”项目贷款金额达到2.23万亿元,预计2024年底,“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍,超过4万亿元。

肖远企还表示,下一步,要将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”,做到“应进尽进”;进入“白名单”的项目,商业银行要做到“应贷尽贷”;优化贷款资金的拨付方式,做到“能早尽早”。

住房需求从“有没有”转向“好不好” 解决好青年人和新市民住房问题

发布会上,对于记者提出的采取哪些举措来满足人民群众对于住上更好房子的期盼,倪虹表示:“我国住房发展已经进入了一个新阶段,即从‘有没有’转向‘好不好’,人民群众对住房的功能、质量都有了新期待。”

对于“好房子”,他认为仁者见仁、智者见智。概括起来有绿色、低碳、智能、安全4个特征。

倪虹强调,各地首先要把握保障性住房建设成“好房子”,政府工程、民心工程一定要带头。同时,还要下力气,结合城市更新,想办法把老房子也能改造成“好房子”。

“对于房地产企业、建筑业企业,今后的发展,拼的是高质量,拼的是新科技,拼的是好服务,谁能抓住机遇转型发展,谁能为群众建设‘好房子’、提供好服务,谁就能有市场、谁就能有发展、谁就能有未来。”倪虹强调。

对于另一热点问题,新市民、青年人如何解决住房问题之困,倪虹表示,对于一个城市而言,青年人有帮助,这个城市就有希望;青年人有帮助,这个城市就一定有未来。解决好新市民和青年人的住房问题,让他们能够在城市安居乐业,是城市政府义不容辞的责任,也是提高城市竞争力的重要抓手。

记者在会上了解到,今年1~9月份,住房城乡建设部已经建设筹集了148万套保障性住房,到年底可以让450万青年人、新市民能够住进这样的保障性住房。

倪虹强调,各城市政府在结合当地实际,优化完善房地产政策的同时,一定要加大保障的力度,要兜牢住房保障这个底线。

以评标专家“小切口”维护招投标公平公正

《评标专家和评标专家库管理办法》明确,建立评标专家动态轮换机制,破解“只进不出”问题

□ 本报记者 李宏伟

日前,国家发展改革委修订印发了《评标专家和评标专家库管理办法》(以下简称《办法》),将于2025年1月1日起施行。

国家发展改革委法规司负责人表示,此次修订力求通过完善评标专家入库审核、教育培训、履职考核、动态调整等全周期管理机制,加强和规范评标专家和评标专家库管理,提高评标专家队伍整体素质,从评标专家这个“小切口”切入,由点及面推动招标投标市场规范健康发展。

据介绍,现行《评标专家和评标专家库管理暂行办法》(以下简称《暂行办法》)于2003年出台,2013年根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》作了修订。本次修订对《暂行办法》作了全面修改,并新增17条,修订后共七章36条。主要作了以下调整完善:

一是严格评标专家库组建条件。明确评标专家库由法律、行政法规规定的组建单位依法组建,提高组建评标专家库的基本条

件,对专家总人数和网络安全、数据安全管理等提出明确要求。

二是规范评标专家选聘。增加对评标专家专业知识、实践经验、电子化评标技能、年龄条件等方面基本要求,明确专家库采取个人申请和单位推荐相结合的方式。加强评标专家入库审核,要求对拟入库专家进行测试或评估,确保评标专家专业素质过硬。

三是细化评标专家抽取规定。明确依法必须进行招标项目、政府投资项目评标专家的抽取要求。对于技术复杂、专业性强者国家有特殊要求,无法采取随机抽取方式的,招标人可以依法直接确定评标专家,并向有关行政监管部门报告。

四是深化评标专家库共享。明确国家实行统一的评标专家专业分类标准和评标专家库共享技术标准,推广远程异地评标等评标组织形式。建立健全与远程异地评标相适应的评标专家资源共享和协同管理机制,为评标专家远程异地参加评标提供服务保障,为有关行政监管部门开展监督

提供支持。

五是强化评标专家履职管理。明确评标专家库组建单位对评标专家的日常管理责任,逐项细化完善评标专家档案记录、教育培训、履职考核、动态调整等管理要求。增加履职风险评估的规定,通过调整抽取频次、设置抽取间隔期等方式,降低评标专家履职风险。

六是明确各方法律责任。按照过罚相当原则,综合采取责令改正、罚款、暂停评标、取消评标资格、移送纪检和司法等处理措施,打击评标专家违法行为。针对评标专家库组建单位、招标投标电子交易系统运行服务机构、招标人有关违法行为,细化了相应法律责任。

业内人士认为,加强评标专家全周期管理是提升评标专家履职能力、规范履职行为,更好发挥评标专家作用的重要举措。值得一提的是,为加强评标专家全周期管理,《办法》提出,要明确管理职责,创新管理方式,建立轮换机制,强化终身追责。

在管理职责方面,《办法》明确,厘清评标专家库组建单位、招标投标行政监管部门在评标专家全周期管理中的职责边界,区分日常管理责任和行政监督责任,解决评标专家管理职责不清的问题。

在创新管理方式方面,《办法》指出,建立评标专家档案记录、教育培训、履职考核等管理机制,要求专家库组建单位永久保存评标专家电子档案,每年组织教育培训,建立评标专家履职年度考核制度,提高评标专家管理的精准性实效性。

在轮换机制方面,《办法》要求,确立评标专家实行聘任制管理,续聘须按入库标准进行审核,保证在库专家富有活力、能力匹配。建立年度调整、日常调整、自愿退库等多种动态轮换机制,破解评标专家“只进不出”问题。

此外,《办法》明确评标专家对评标行为终身负责,不因退休或者与评标专家库组建单位解除聘任关系等免于追责,提高违法成本,有力震慑不法行为。

改革时评

增量政策:读懂是用好的第一步

□ 本报评论员 杨 禹

读懂一揽子增量政策,需要用心,也需要耐心。读懂,才能用好。

把握“一总+多分”的政策阐释逻辑

围绕事关中国经济全局的一揽子增量政策,9月26日中央政治局会议作出部署,9月29日国务院常务会议研究具体落实举措。在部委层面,则呈现“一总+多分”的政策介绍与阐释格局——

在国新办的发布平台上,国家发展改革委作为宏观经济和经济综合部门,统揽性地介绍了一揽子增量政策的各个方面。这个是“总”。

之前一行一局一会的发布,重点是金融政策的逆周期调节,提振资本市场。财政部的发布,重点是加大财政政策逆周期调节力度。再之后的、由多部委参加的两场,分别聚焦加大助企帮扶力度、推动房地产市场止跌回稳。当然,国家发展改革委也结合自身职能,讲了一些属于“分”的内容。

至此,一揽子增量政策的五大方面,都有了“分”的阐释。

讲好“一揽子”“总分结合”的安排是合适的。这也是我国宏观经济治理框架的一种直观反映。渴望了解新政策的人们,有时难免心急,看一场就评说全部,听“总”之时想听“分”。这些心态和期待,值得相关部门重视与适应。

此次系列发布期间,讲者与听者形成了热烈互动。这反映了全社会对推动中国经济进一步“暖起来”“好起来”的热望。对于在社交媒体时代如何讲好公共政策、做好预期管理,也有新的启示。

政策含量不只是在引人注目的数字里

带着数字的政策往往格外吸引人,“多少千亿”“多少万亿”听上去特别带劲。

而实际上,给力的政策,不是都能量化的。读懂一揽子增量政策,不妨再多几个视角:

——针对性里有含量。直面问题、解决问题,而不是绕着问题矛盾走,这是衡量政策有没有力量的一个关键方面。这次的一揽子增量政策,针对性很强。经济下行压力大,国内有效需求不足,一些企业生产经营困难,还有楼市股市的问题,各界关心的、也比较揪心的情况,政策制定者都没有回避,都提出了马上要动手做的关键举措。

——制度变革里有含量。推动经济往上走,投入“多少万亿”等增量资金要素是必要方式,但远不是全部。中国经济展阔难关的一条宝贵经验,就是用改革来增动力。党的二十届三中全会刚刚闭幕,300多项重点改革举措中,一批条件成熟、可感可及、有利于实现经济持续健康发展的改革举措,已在来的路上。比如,制定全国统一大市场建设指引、发布新版市场准入负面清单、建立未来产业投入增长机制等。每一句里都没有数字,但每一句里都有着很浓的改革味道、并不低的政策增量。

——加法里有含量,减法里也有含量。增量,是针对存量而言的。提出并落实一揽子增量政策,整体上看,是集中做了一次政策加法。而具体看,既有一目了然的加法动作,也有内涵丰富的减法动作。比如,消化存量商品房、严控增量、畅通融资渠道、降低企业融资成本,及时调整或暂停执行与宏观政策取向不一致的政策等。此“减”,亦是“增”。

——环境里有含量。企业发展,需要机遇、资金,也需要环境。一揽子增量政策,很多是致力于优化营商环境、建设法治环境的。比如,规范涉企执法、监管行为,“不能违规异地执法和趋利执法,不能乱罚款、乱检查、乱查封”等等。把这些要求落实好,其发挥的作用,不亚于“多少千亿”“多少万亿”,且会持续得更长久。

面对扑面而来的一揽子增量政策,读懂是用好的第一步。围绕怎么读懂,还有很多角度与方法,咱们下一篇继续谈。

重点推荐

构建社会主义市场经济体制的使命担当

2版