

房地产市场止跌回稳有了更大“确定性”

□ 本报评论员 王春华

近期,房地产增量政策打出了一套“组合拳”,又稳又准,为市场止跌回稳增加了更多“确定性”。

9月26日的中央政治局会议,首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”,为未来房地产走势定调。9月29日国务院常务会议部署落实。在国新办发布平台上,部委层面陆续推出房地产增量政策。应该说,本轮房地产市场政策调控,在力度和节奏上呈现出一波一波脉冲式释放,市场止跌回稳的“确定性”明显增加。

房地产是国民经济的支柱产业,住房是居民重要的家庭资产。稳房地产就是稳经济,也是扩内需、促消费的重要举措。

自9月24日开始陆续推出的房地产增量政策,看似波澜不惊,但提出的多项措施足够有力,各部门的态度足够鲜明,针对性强,改革含量高,给市场的想象空间是有实质性支撑的。

房地产增量政策,瞄准供求关系失衡这个主要矛盾,对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量,从供需两端同时发力,多管齐下、多措并举、多方联动,

开启了调控新周期。

具体来看,近期几个关键部署,都在市场关切和期待的“点”上。10月17日的国新办发布会上,住建部部长倪虹的概括是:“4+4+2”,即“四个取消”“四个降低”“两个增加”。“两个增加”是本次发布会推出的最新增量政策。

首先,“四个取消”。主要是取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。

“四个取消”,在本质上是“市场归市场”。随着各地自主决策、因城施策,楼市限制措施全面退场,目前限购地区仅剩京沪深及海南部分城市。关于“预售制”是否取消,由于牵涉多方、情况复杂,发布会上并未提及。

其次,“四个降低”。降低住房公积金贷款利率,降低首付比例,降低存量房贷利率,降低“卖旧买新”换购住房税费负担。这些举措,主要目标是降低居民购房成本,减轻还贷压力。

再次,“两个增加”。一是,新增实施100万套城中村和危旧房改造;二是,年底前,将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

这意味着,新一轮货币化“棚改”即将开启。上次货币化棚改始于2014年,之后

的房地产走势大家记忆犹新。这次货币化“棚改”,从数量上看,起步是100万套。会上的措辞是“加大支持力度”“抓紧干提前干”“如果做得好,还可以再增加”。

其实,城中村改造的话题,有关部门去年就已经提出,但截至目前具体货币化安置的标准尚未明确。当前,货币化安置的方式主要是发放现金和房票。按目前各地推进的情况,发房票的可能性较大。因为拿房票购置新房,更符合“消化存量、优化增量”的思路。此外,与上一次棚改主要是针对三四线城市不同,本轮主要利好的是一二线城市。

关于“白名单”项目信贷扩至4万亿元,主要目的就是“保交楼”。“将所有房地产合格项目都纳入‘白名单’,应进尽进、应贷尽贷。”国家金融监管总局表态,“银行可将全部贷款提前发放给房企项目资金监管账户。”至此,“保交楼”有了资金的“硬核”支持,广大购房者利益将得到更好保障。

从时间线梳理近期房地产增量政策:央行降息、降准,下调存量房贷利率;国家发展改革委提出系统性综合措施;财政部提出地方政府可以直接下场收房;住建部负责住房建设和政策推出,落实;国家金融监管总局确保贷款资金到

位;自然资源部保障土地收储供应……

显然,各部门联手,房地产增量政策正在有序加力推出、落实。房产占我国城镇居民家庭资产超七成,国家下决心促进房地产市场止跌回稳,老百姓心里踏实了很多。

直面问题、拿出办法、狠抓落实,这不只是房地产增量政策独有的推进模式。综观全局,一揽子增量政策的核心,就是要解决中国经济面临的突出问题,推动经济持续回升向好。把握问题导向,就把握住了这一轮宏观调控的基本脉络。

政府与市场共同发力,短期增量政策与深层次改革紧密结合,对“好房子”的需求,对“新模式”的探索,未来房地产业仍有较大发展空间。

明确的方向感增强了信心,接下来最重要的就是稳健前行。期待房地产市场止跌回稳的更多“确定性”。



春华录



北京城市副中心站明年基本完工

北京城市副中心站综合交通枢纽将于2025年基本完工。图为施工现场。

新华社记者 鞠焕宗 摄

强化评标专家全周期管理 促进评标活动规范公平

近日,国家发展改革委修订出台《评标专家和评标专家库管理办法》(以下简称《管理办法》),从评标专家和评标专家库两个层面,对评标专家的选聘、抽取、管理以及评标专家库的组建、使用、共享、监督等进行了全方位修订,内容丰富、贴合实际,具有很强的指导性、实用性和可操作性。尤其在强化评标专家全周期管理方面,进一步明确基本要求、教育培训、履职考核、风险防范、动态调整等内容,体现了“四个突出”,有利于进一步提升专家素质、规范评标行为、优化管理机制,对于保障评标活动公平公正、促进招标投标领域营商环境持续向好具有重要意义。

突出标准认定,严格入库审查

关于评标专家入库选聘条件,《管理办法》将原来的5项修改增加至7项,把“具备良好的职业道德”摆在首位,增加“熟练掌握电子化评标技能”“参加评标工作所需要的专业知识和实践经验”等条件;同时列举了不得入选专家库的6种情形,包括“被开除公职”“受过刑事处罚”“被列入严重失信主体名单”等。这对于评标专家的道德素质、业务水平、综合能力都提出了更高要求。

关于评标专家入库程序,《管理办法》将个人申请和单位推荐两种方式调整为“个人申请和单位推荐相结合”一种方式,即个人自愿申请入库的同时需要提交所在工作单位或退休前原单位的同意推荐意见,一方面有利于保障申请人所在单位的知情权,便于后续将评标专家履职情况与其自身职务晋升、职称评审相关联;另一方面,能够有效落实第一道审核关,由所在单位核实申请人基本信息、职称资格等真实性、有效性。

关于评标专家入库审核,《管理办法》明确在对申请人或被推荐人的资格条件进行审核基础上,将评标专家库组建单位“可以进行必要的招标投标业务和法律知识培训”修改为“应当组织测试或者评估”,以确认拟入库专家熟悉招标投标法律法规、具备参加评标工作所需的专业知识和实践经验,熟练掌握电子化评标技能。

突出教育培训,提升整体素质

评标专家的能力和水平是保证评标工作公平公正的重要基础,持续性、系统性、专业性的教育培训对于提升评标专家整体素质尤为必要。《管理办法》明确评标专家库组建单位承担评标专家教育培训职责,并提出“评标专家库组建单位应当加强对评标专家的教育培训,每年组织招标投标有关专业知识、法律法规和电子化评标技能等方面培训,并开展廉洁教育”。

从实施主体上看,明确评标专家库组建单位负责组织教育培训,由专家库组建单位根据评标专家履职状况、存在问题和短板弱项,有针对性地制定培训计划和培训内容,构建多层次全方位的培训体系,提升教育培训的系统化和实效性。

从教育培训内容上看,一是招标投标有关专业知识、法律法规培训,帮助评标专家及时掌握最新法律法规制度文件,提升评标质量;二是电子化评标技能培训,帮助评标专家提升评标效率,保障评标活动高效有序开展;三是廉洁教育,强化评标专家廉洁自律意识,提高拒腐防变能力。

从教育培训频次和方式上看,每年组织教育培训,基本能够保障评标专家持续更新知识储备和技能,不断满足新设备、新技术的评标要求;结合教育培训开

展专项测试,有助于提升专家参与教育培训的积极性主动性,检验教育培训成效。

突出风险防范,规范专家履职

评标活动是招标投标交易过程中的重要环节,对于择优选择满足招标项目各项要求的中标者具有关键作用。也正因如此,评标专家手中的裁量权极易成为利益寻租的“围猎场”。为防范评标专家道德失守、履职不公等问题,《管理办法》提出了针对性措施。

一是强调评标专家权利保障。一方面,保障评标专家依法对投标文件进行独立评审,不受任何单位或者个人的干预。另一方面,保障评标专家能够获得符合当地经济社会发展水平和评标工作价值的劳务报酬,健全相应的支付机制,维护评标专家合法权益。

二是压实评标专家主体责任。实行评标专家对评标行为终身负责制,不因退休或解聘等免于追责。完善履职考核和履职风险评估,将响应抽取参加评标情况、遵守评标工作纪律和评标现场秩序情况、评标客观公正情况、参加教育培训情况等内容纳入考核体系,并明确评标专家所在单位可以将其参加评标情况作为职务晋升、职称评审的参考,有利于推动正向激励和反向约束,规范评标专家履职行为。

三是探索运用信息技术手段防范履职风险。一方面,通过强化网络安全和数据安全,保障评标专家信息存储和使用的安全性、评标活动的规范性。建立完善评标专家电子化档案,记录评标专家参加评标情况和履职考核情况等,确保全程电子化留痕、可追溯。另一方面,建立健全远程异地评标机制,推动优质专家资源共

享,进一步减少人为因素干扰。

突出动态管理,畅通退出机制

《管理办法》优化原有管理模式,强化评标专家动态管理,有利于形成评标专家库“有进有出、能进能退”的良性机制。

一是实施聘期制管理。明确评标专家聘期一般为3年到5年,聘期届满自动解除聘任关系;评标专家可在聘期届满前提出续聘申请,但需按照入库标准进行审核。

二是可以自愿退出。由评标专家书面提出自愿退出申请,评标专家库组建单位收到申请后停止抽取该评标专家参加评标,并在10日内与其解除聘任关系,并调整出库。

三是强调动态调整。对于不再符合入库基本标准、入库具体标准或存在不得入库情形的评标专家,评标专家库组建单位应在发现有关情形后30日内与其解除聘任关系,将其调整出库,并通报入库推荐单位。

下一步,江西省发展改革委将对照《管理办法》各项要求,认真做好宣传贯彻落实工作,抓紧修订《江西省综合评标专家库和评标专家管理办法》《江西省综合评标专家库评标专家管理细则》,加强专家入库、在库、出库等全过程管理;推进远程异地评标常态化规范化,实现全省范围以内以及跨省评标专家资源共享,努力解决评标专家“熟面孔”、专家资源不足等问题,切实提升评标质量;积极探索智慧见证和智慧监管,运用大数据、云计算等现代信息技术,增强评标专家库管理系统的安全性、可靠性,规范做好评标专家现场行为和履职情况的记录、监测、评价工作,提高监管的针对性和精准性。

(江西省发展改革委供稿)

要闻速递

省间电力现货市场正式运行

试运行以来,参与主体超6000个,累计交易电量超880亿千瓦时

本报讯 记者陈荟词报道

日前,省间电力现货市场转正式运行启动仪式在京举行。国家发展改革委、国家能源局有关负责人,四川省政府相关部门负责人,中电联、电力企业有关负责人等参加活动。

与会各方认为,推动省间电力现货市场转正式运行,加快建设全国统一电力市场,支撑构建新型电力系统,更好服务高质量发展具有重要意义。要立足构建全国统一大市场,加快推动全国统一电力市场建设,进一步推动省间和省级市场建设;立足更好发挥市场配置资源作用,健全省间市场体系,加强省间市场体系协同设计;立足充分发挥市场对安全保障的支撑作用,深化市场机制设计,以市场化手段充分挖掘各环节潜力;立足市场助力新能源高质量发展,创新市场交易模式,科学引导各类调节资源广泛参与。希望有关部门和

单位持续总结运行经验,完善交易机制和交易规则,充分发挥大电网优势,用足用好跨省跨区输电通道,加强市场规范运营,切实维护公平公正的市场秩序。

据了解,省间电力现货市场是在省间电力中长期市场交易基础上,利用跨省区通道可用输电能力开展的日前、日内现货交易。它能有效反映市场供需,形成能涨能跌的市场化价格机制,是全国统一电力市场的重要组成部分,也是电力市场化改革的重要内容。自2022年1月试运行以来,省间电力现货市场范围由点到面、持续扩大,目前已覆盖国家电网和蒙西电网,有力促进了省间电力互济、电力保供和清洁能源消纳。截至目前,省间电力现货市场参与主体超6000个,覆盖多类型发电主体,累计交易电量超过880亿千瓦时,其中清洁能源电量占比达44%。

《1版

北京五大河流贯通入海 京津冀协同水保障“加固”

经过多年治理,华北地区地下水超采问题得到了有效缓解。2023年底,京津冀治理区浅层地下水和深层地下水较2018年同期分别回升2.59米和7.06米;治理区浅层地下水、深层地下水水位回升和稳定面积分别达到88.6%、96.2%。根据2024年最新地下水超采区评价结果,京津冀平原区地下水超采区总面积较2015年减少2.84万平方公里,减少比例达32.8%;地下水超采量减少50.7亿立方米,减少比例达85.8%;严重超采区面积减少4.82万平方公里,减少98.9%。

“泉域保护治理是地下水管理与保护的重要内容。”于琪洋表示,在地下水超采综合治理中,对北京市白浮泉和河北省一亩泉等重点泉域,制定“一泉一策”保护治理方案,调查摸清泉域水文地质条件,明确泉域保护范围,重点围绕“加大补、限制采、探索灌”三个方面开展治理,加强泉域地下水动态监测,不断改善泉域水生态环境。

他介绍,推动泉域保护治理取得积极成效,北京市陈家庄泉等81处泉眼干涸多年后实现复涌,全市1361个在册泉点中,有水在流的泉达到880个,占比为64.7%。同时,河北省泉域复涌也取得积极成效。1982年断流的河北邢台百泉,自2021年7月以来持续复涌,日均出水量2万立方米,形成水域面积790亩,重现“水涌百穴,甘露争溢”美景。邯郸黑龙洞泉自1987年以来出现多次干涸,经过治理,近年来,黑龙洞泉域持续涌流,泉域日均涌水量稳定在26万立方米左右。

通过实施生态补水,永定河、潮白河、大清河、滦陀河等华北主要水系先后实现了水流全线贯通。干涸40多年的滦陀河重现碧波,断流干涸26年之久的永定河实现了全年全线有水,白洋淀生态水位保证率达到100%,京杭大运河连续3年实现了全线水流贯通。

2023年华北地区补水河流有水河长增加到2722公里,比2018年增加了2倍,形成水面面积779平方公里,增加了1.2倍。补水河道周边10公里范围内浅层地下水水位较治理前2018年同期平均回升了5.32米。重点补水河湖Ⅲ类以上水质类别断面比例达到80%,较补水前上升了28.8个百分点;河湖底栖动物、鱼类多样性指数显著提高,水体富营养化程度普遍降低。白洋淀水动力与水质持续改善,淀区野生鸟类物种数增加至242种,较补水前增加了36种,“华北明珠”恢复生机。总体来看,华北地区大部分河湖做到了有水、有流动的水、有干净的水,治理区地下水水位总体呈回升态势。

京津冀地区,是我国政治、经济、科技、文化的核心区域,也是我国国家水资源紧缺的区域之一。过去海河流域河流断流、湖泊萎缩问题严重,近年来,水利部采取了生