

利好叠加 未来可期

——我市房地产业预期向好

邵阳日报记者 朱大建

在当前和今后一个时期,房地产市场的机遇与挑战会有新的发展变化。房地产业作为我市经济社会发展的重要产业,随着促进房地产市场平稳健康发展的众多政策举措落地见效,今年我市房地产市场走势备受关注。

11月23日,记者从市住建局了解到,今年前10个月,我市完成房地产开发投资2099933万元,同比增长1.3%,增速排名全省前列。

政策重磅支持

房贷利率下降正在降低购房者的购房成本。9月30日,央行、银保监会联合发文,实行阶段性调整差别化住房信贷政策,符合条件的城市,可以根据情况自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。财政部则发文支持居民换购住房,购房者“卖一买一”可免征个税。央行也继续发力,下调首套房公积金贷款利率15个基点。

现在,房地产行业正得到金融政策重磅支持。11月12日,央行和银保监会共同发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》,涉及开发贷、信托贷款、并购贷、保交楼、房企纾困、贷款展期、租赁融资、个人房贷和征信等方面“金融支持房地产16条”,这是央行和银保监会在房企面临规模性风险1年多来,首次就房地产金融问题出台专门性文件,进一步提振了市场信心,在我市业内引起了强烈反响和广泛关注。

早在5月25日,我市调整房地产政策,对购房者发放补贴。剩下的就是消费者意愿,现在决定买不买房很重要的因素还是意愿问题。这几年受疫情影响,经济下行压力大,大家购房的信心不足,意愿会推迟。再加上个别企业逾期、烂尾楼现象出现,愈发导致购房意愿下降。“保交楼”是当前一些城市在促进房地产市场平稳健康发展中面临的首要任务,地方政府正积极推进。与此同时,我市结合实际,“一楼一策”更好满足刚性和改善性住房需求,更加积极地释放改善性住房需求。

房地产是信心经济,因为买房无论对富裕家庭还是普通家庭来说,都是家庭所能购买的最大资产。所以,对未来房地产业是否看好、对房价今后是涨是跌的判断,都来源于消费者的预期,此预期便是房地产作为信心经济的核心。而信心则来源于对中国经济向好的预判,所以,稳经济离不开稳房地产,而稳房地产亦是稳经济的大头。

市北塔区西湖春天项目总经理任学法表示,房地产行业是经济发展和金融稳定的重要基石,也是重大的民生需求,“保交楼”是房地产业健康发展的重要基础,是稳民生的重要体现,有关部门强调要积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益,这些措施有力提振了我市房地产市场信心。

双清区邵阳千禧天地城市综合体开发企业——湖南众联富达投资有限公司副总经理袁攸认为,“金融支持房地产16条”出台,对我市当前和今后房地产行业的发展必定产生积极和重大的影响。第一、将为实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标提供强大金融支撑,有效促进房地产行业的健康稳定发展;第二、将切实解决房企的融资需求,帮助困难房企纾困解难,进一步推动项目建设顺利实施,落实“保交楼”“保交房”;第三、将有助于提振行业信心,改善市场预期,推动置业者加快入市脚步,进一步激发市场活力。

双清区香山道项目开发企业董事长李向阳表示,在“金融支持房地产16条”的助力下,我市房企的项目交付和资金压力将得到有效缓解,优质房企的融资需求得到进一步保障,有助于改善市场预期、稳定信心、提高需求,确保市场稳健发展。

房地产经济的市场信心重要性不言而喻。目前,我市正在全面落实促进房地产业长效发展机制,支持从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善型住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,同时我市《关于促进全市房地产业平稳健康发展的意见》正在落实,效果逐步显现。这些都有利于提振我市房地产市场稳健发展的信心。我市的教育资源十分优质,经济发展韧劲依然较足,在区位、交通、气候、人口等方面优势明显,刚需和改善型住房需求旺盛,邵阳房地产市场未来值得期待。



11月21日,市民在北塔区中梁北城首府营销中心咨询。该项目位于北塔区崑山路,占地面积约25.51亩,建筑面积59516.5平方米,共5栋496户,集政务、商业等于一体。

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 陈小川 摄影报道



11月23日,北塔区广厦名都项目三期地下车库合围工程正在施工,该项目已全面复工复产。

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 杨辰 摄影报道



11月21日,大祥区中驰国际项目复工复产,图为该项目3号栋施工现场。

陈志勇 袁智泰 摄影报道

市场形势向好

今年下半年开始,房地产融资环境进一步好转。在疫情冲击和市场下行压力加大的情况下,一些房地产项目销售回款不畅、新增融资受阻,资金链出现问题。纾解房地产行业的资金压力,成为“保交楼”以及一些房地产开发企业走出困境、健康发展的关键。不久前,住建部等有关部门通过政策性银行专项借款方式,支持已售逾期难交付住宅项目完成建设交付。这笔借款进入具体项目后,已撬动其他资金、银行贷款跟进,给我市“保交楼”工作注入强大动力。银保监会有关负责人多次表态,支持地方做好“保交楼”工作,保持房地产融资平稳有序。相信在落实房地产金融审慎管理的前提下,融资有望持续改善。同时,房地产企业应该积极提升抗风险能力,完善融资方式,提高企业自身融资能力,将发展目标转向改造存量、盘活存量和服务存量,实现服务增值,满足城镇居民对多样化、高质量、美好居住生活的需求,从而实现企业稳健经营。

目前,我市房企正积极稳定经营状态,对未来发展仍保持信心。从今年上半年我市房地产市场来看,受房地产行业整体下行态势影响,企业间的分化也有加剧态势。一些企业经营相对稳健,实现盈利。一些企业积极保交付、保质量,坚定了购房者信心,促进了企业经营状况止跌企稳、稳中提升。

我市一些房地产开发企业为稳定业主群体,项目工作专班建立每周四方沟通会议制度,由工作专班、开发公司、项目历史遗留问题处理组、业主代表参加。通过每周四方沟通会,通报每周项目工作进展,回答业主

疑问,沟通各方意见,力促形成共识,共同推进项目“保交楼”。在积极申请“保交楼、保民生”专项借款的同时,部分房地产开发企业通过多方筹措资金,让停工项目复工复产,让业主看到“保交楼”实际行动和希望,进一步稳定了业主群体。

从今年前10个月来看,我市房地产行业整体信心仍略显不足,对于绝大多数业内人士而言,更关注的是行业未来的走势。房地产是城镇运行发展的重要载体,这个载体未来发展得好不好,完全取决于这个载体上所承载的产业和人口。我市经济发展形势向好,房地产就能发挥好作用。只要城镇化还在推进过程中、人民收入还在提高、消费还在升级,住房改善需求就仍然会是增量。

住房承载着群众对美好生活的希望。近期,我市通过多举措稳定楼市基本面“保交楼”,让房地产业信心更足。目前全市房地产市场运行平稳,购房者信心得到提振,为全市房地产市场健康发展奠定了基础,有关部门与责任房企也将通过良好的沟通帮扶、有力的监控、提供更多融资渠道等方式,持续稳定楼市基本面。

目前,我市正在全面贯彻落实党的二十大精神,坚持推动高质量发展,全力复工复产,认真落实“金融支持房地产16条”等措施,抢抓政策机遇,提振发展信心,全力推动我市房地产市场平稳健康发展。

在近期多项利好支持、叠加作用下,我市当前的市场预期积极。四季度,我市房地产市场消费信心大大增强。随着《关于促进全市房地产业平稳健康发展的意见》“16条”优惠政策和“金融支持房地产16条”落实,我市房地产市场预期会进一步转好。

立治有体,施治有序。党的二十大报告强调:必须更好发挥法治固根本、稳预期、利长远的保障作用。依法治国统是全面依法治国的有机组成部分,是推进统计现代化改革、在法治轨道上全面建设社会主义现代化国家的必然要求。

作为统计调查部门,贯彻落实党的二十大精神,必须坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,依法统计、依法治统,忠于国家、忠于人民,立足三湘、服务邵阳,提高数据质量,优化统计服务,以高质量的统计调查和高水平的分析研究服务邵阳民生高质量发展。

坚持理想信念不动摇,充分认识依法治统的重要性

统计是经济社会发展的重要综合性基础性工作,统计数据是各级党委政府宏观、微观调控和科学决策管理的重要依据。统计数据和调查信息作为经济社会发展“测量仪”“指示器”“风向标”作用更加突出。习近平总书记就防范和惩治统计弄虚作假、深化统计管理体制改革、提高统计数据真实性作出一系列重要讲话和指示批示。党中央国务院高度重视统计调查工作,相继出台《关于深化统计管理体制改革提高统计数据真实性的意见》《统计违纪违法责任人处分处理建议办法》《防范和惩治统计造假、弄虚作假督察工作规定》等事关统计事业长远发展的重要文件。邵阳国家调查队系统将深入学习贯彻党的二十大精神,不忘为国统计的初心,牢记为民调查的使命,弘扬“为民调查、崇法唯实”的新时代国家调查队精神,不断增强推动高质量发展和服务群众本领,为完整、准确、全面贯彻新发展理念,加快构建新发展格局,着力推动高质量发展贡献新时代统计调查力量。

坚持法治思维图善治,着力提升依法治统的权威性

深入推进依法治统是坚持全面依法治国的有机组成部分和必然要求。邵阳国家调查队系统要把学习贯彻党的二十大精神,与学习党中央关于依法治统有关文件精神结合起来,与习近平总书记关于统计工作重要讲话和指示批示精神结合起来,与深入推进全面从严治党从从严治数结合起来,与推进依法治统、严格执行统计法律法规和国家统计调查制度结合起来,与统计调查工作面临的新形势新任务结合起来,与履行国家调查队职能职责结合起来,运用法治思维推动统计调查事业高质量发展,增强统计调查工作科学性权威性,保障调查数据真实性准确性。

坚持制度执行不打折,切实强化依法治统的严肃性

法规制度的生命力在于执行。建立健全数据质量内部控制机制,细化数据采集汇总、审核评估等各环节是确保统计数据源清流洁的第一道关口。要进一步探索基础数据抽查、基层工作检查和统计执法共同部署、协同推进的数据质量监督机制,推动对统计调查各专业执法检查全覆盖。引导邵阳国调系统党员干部牢固树立依法治统的法治意识,做《统计法》的忠实崇尚者、自觉遵守者、坚定捍卫者。系统学习《统计法》,以《统计法》为纲领和准则,学习领悟《统计法实施条例》《统计执法监督检查办法》等统计相关的法规、规章、规范性文件和地方性法规,充分掌握统计法律知识,捍卫统计调查的合法性和严肃性。

坚持统计监督实打实,不断增强依法治统的全面性

推进依法治统,要坚持在依法统计上不松劲、在统计监督上不松劲、在执法检查上不松劲,建立完善的统计监督制度体系,用制度体系和法律手段来维护《统计法》的尊严。要依法独立履行监测评价职能,把握重点领域、重要内容、重大事项,注重统计监测的客观性、预警性、有效性,充分发挥国家调查队系统机动灵活、快速高效的优势,强化对经济社会领域热点难点问题统计调查和分析研究,及时为统计监测评价提供鲜活实情。要依法统计,从严治队,把邵阳国家调查队系统打造为确保数据质量的“直属队”,统计抽样调查的“轻骑兵”、民生统计监测的“主力军”、执法检查监督的“生力军”,在全面建设社会主义现代化国家,全面推进中华民族伟大复兴的道路上汇聚服务“中国之治”新的磅礴力量。

(作者单位:国家统计局邵阳调查队)

开启依法治统新征程

刘昆怀