

供需两侧发力，房地产金融政策落地见效

《人民日报》记者 屈信明 吴君 白光盘

11月1日起,多家银行对商业性个人住房贷款利率实行新的定价机制,存量房贷利率可自主协商动态调整。住房问题一头连着民生、一头连着发展,关系千家万户切身利益。

今年以来,一系列房地产金融政策持续优化,从供需两侧发力,降低居民购房成本,促进保交楼、保民生、保稳定,助力构建房地产发展新模式,更好支持刚性和改善性住房需求。

提振刚性和改善性住房需求

最近,“双11”线上促销活动开始,江苏南京市市民徐星挑选了不少心仪的化妆品和衣物。她还打算购置新能源汽车,“房贷利率下调帮我省了不少钱,日常消费就升级了。”

2021年,徐星购置了一套位于南京市江心洲的住宅,从中国工商银行申请浮动利率贷款,当时每月还款6850元。“去年以来,住房贷款利率下调,月供少了1000多元,总共能省下几十万元利息。”徐星说。

9月24日,中国人民银行公布了降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例等多项房地产金融政策。大部分存量房贷利率于10月25日完成批量调整。据了解,不少银行开通政策答疑专线,在官网、微信公众号等平台进行政策宣导和问题答疑,确保政策落地见效。

“房贷利率调整与降低住房贷款首付比例等形成了政策合力,提升了消费者的购房意愿。”中国工商银行南京分行消费信贷部相关负责人说,落实存量房贷利率调整相关政策,该行将符合条件的首套、二套存量商业性个人住房贷款进行了统一批量利率调整,99%的客户不需要自主申请。

业内人士表示,一系列优化调整政策接力出台,释放强烈稳楼市信号,也让一些潜在购房者消除顾虑、改变观望态度,有助于促进房地产市场止跌回稳。

“政策‘组合拳’既能促使年轻群体加快‘租转购’,扩大刚性住房需求,同时也能缩短置换周期,提振改善性住房需求,提高存量房产流动性,带动市场整体活跃度。”上海金融与发展实验室主任、首席专家曾刚说,从中长期看,相关政策有助于稳定市场预期,改善投资环境,促进房地产市场平稳健康发展,带动相关产业链复苏,对稳增长起到积极作用。

保障项目建成交付和房企稳健经营

今年以来,在相关部门指导下,各地建立城市房地产融资协调机制(以下简称“协调机制”),不断推动“白名单”项目扩围增效,统筹银政企各方力量,共同推动项目建成交付。

陕西西安市某住宅项目首次申报“白名单”时,因开发企业未完全缴纳城市基础设施配套费,计划新开工建设的标段未获得建筑工程施工许可证,不符合纳入“白名单”相关要求。

得知项目情况,当地协调机制积极协调住建局、行政审批局等部门,允许项目公司分批缴纳剩余城市基础设施配套费,减轻项目公司资金压力,并很快办理了相关许可证;同时,多次组织银行座谈,推动项目后续融资有序进行。经过多方努力,该项目被纳入西安市第三批“白名单”,并取得银团贷款授信总额度14亿元,为项目建设交付提供了坚实资金保障。

金融监管总局相关负责人表示,协调机制充分发挥了城市政府在稳定房地产市场方面的积极作用,及时研判本地房地产市场形势和融资需求,定期组织房企和银行各方会商,做好“白名单”项目审核把关,推动修复房地产项目存在问题,为房地产项目融资和建成交付提供了有利外部环境。截至10月16日,“白名单”项目已审批通过贷款2.23万亿元。

在协调机制推动下,各地房地产项目加快建设交付。专家表示,“白名单”扩围增效,不仅对保交楼提供有力支持,也为房地产项目公司营造了更有利的发展环境。项目资金封闭管理、专款专用于项目建设等要求,将推动房地产项目公司及其母公司不断完善经营管理模式,提升运营效率和质量,增强企业核心竞争力。

金融监管总局相关负责人表示,在“白名单”机制下,银行不断优化房地产开发贷款管理流程,涵盖授信审批、资金投放、风险管理等各环节,“白名单”项目管理更加规范化、精细化,不仅能有效防止贷款资金被违规挪用、保障银行债权安全,同时也为构建更加科学、合理、可持续的房地产发展新模式奠定坚实基础。”

助力扩大保障性租赁住房供给

在湖北武汉东西湖区,一处当地推动房地产去库存的试点项目正加紧装修。“该项目可提供保障性租赁住房111套,计划今年底投入运营。”武汉安居保障性住房有限公司负责人李淑云说,周边商业、教育、医疗等生活配套齐全,租赁需求旺盛。前期,在保障性住房再贷款政策支持下,银行发放了专项用于收购该项目的贷款,为推动项目收购改造提供有力支持。

“我们积极与安居公司及武汉市住房和城市更新局对接,商讨商业可行性与合作方案,通过‘绿色通道’加快项目贷款审批发放效率。”中国建设银行湖北省分行副行长金鹏说,自今年保障性住房再贷款设立以来,该行持续优化保交楼金融服务,制定差别化授信审批,与湖北各级政府职能部门对接,为相关房源项目批复贷款金额4亿元,惠及住房1258套。

中国人民银行湖北省分行副行长曾涛介绍,该行正组织当地金融机构加快投放符合条件的住房租赁团体购房贷款和保障性住房收购贷款,目前湖北省金融机构已累计为18个项目授信24.2亿元。“我们还指导已发放贷款的金融机构做好保障性住房再贷款申请工作。”曾涛说。

近期,中国人民银行发布通知,优化保障性住房再贷款有关要求,对于金融机构发放的符合要求的贷款,中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%,进一步增强对金融机构和收购主体的市场化激励。曾刚认为,通过收购存量商品房用作保障性住房,能够加快消化商品房库存,促进供需动态平衡,同时也有利于扩大保障性租赁住房供给,助力租购并举。

延长放宽经营性物业贷款用途、房企开发贷款合理展期相关政策的期限,研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地……金融政策持续优化,推动房地产市场止跌回稳。

住房城乡建设部有关负责人说,9月底以来,一手房看房量、到访量、签约量明显增加,二手房的交易量持续上升。各地有力推进保交楼攻坚战,已经交付246万套。国家统计局在9月下旬开展的调查显示:预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员占比分别比上月提高10个和6.5个百分点。

“多项政策形成合力,覆盖购房者、房企和市场各个环节,既助力解决当前问题,也有利于长期结构性调整,体现了政策的系统性和前瞻性。”曾刚说,下一步,各部门应加强政策协调,建立信息共享机制,及时跟踪市场变化。同时,鼓励金融机构创新产品和服务,加大对绿色建筑、智慧社区等新型住房项目的金融支持,促进房企探索发展新模式,更好满足多样化住房需求。

(转自《人民日报》)

筑梦金色起点 畅想精彩未来 我市全力打造高质量学前教育体系

本报讯(记者 富予思 王彦雨)学前教育对儿童智力开发、习惯养成、性格塑造等方面具有至关重要的作用。近年来,我市通过一系列政策与措施,不断优化资源配置,提升教育质量,以最大努力满足人民群众对优质学前教育的需求。

在市第三幼儿园,操场上孩子们运动的身影、爽朗的笑声为宁静的早晨注入了无限的生机与活力。据了解,每天,孩子们都会参与至少两小时的自然游戏课,这不仅提升了他们的身体素质,还培养了他们对自然的热爱和探索精神。此外,该园还开展了一班一特色的教学模式,每个班级都有自己擅长的领域,如尤克里里、科学课、食育课和空灵鼓等,为孩子们提供了丰富多样的学习体验。

市实验幼儿园的儿童创意戏剧课程也深受孩子们的喜爱。在课堂上,老师们以活泼生动的表演与孩子们进行互动,孩子们可以亲身角

色,从被动的阅读者转变为积极的参与者。孩子们在游戏中感受乐趣的同时,还培养了创造力、表达力和共情力,增强了团队合作意识。市实验幼儿园学生家长杨明说:“特色课程和亲子活动,丰富了孩子们的学习与生活,增进了家长与孩子之间的亲子关系,也让我们与老师之间建立了更加紧密的联系和信任。”

除了特色课程外,园所师资力量也是众多家长关心的焦点。据了解,我市通过特岗招聘、硕博人才引进、普通事业编招聘和转岗培训等方式多渠道充实学前教育教师队伍。同时,组织多层次教师培训,实施“名师领航”工程,开展“送教下乡”等研培活动,整体提升了教师队伍素质。市教育局副局长胡冬岩说:“以大园区理念引领区域幼儿园协调发展,我市组建了11个大园区,创造了相互开放、优势互补、共同发展的教研环境,推动了区域保教质量整体提升。”

我市学前教育的快速

发展离不开多方面的努力。五年来,我市争取项目资金累计达到1.42亿元,并高效落实了公办幼儿园教师的招聘及工资待遇保障。自2023年起,我市上调了公办学前教育生均公用经费标准和普惠性民办园生均经费补助标准,切实解决了“入园贵”的问题。同时,因地制宜盘活闲置校舍,投入资金10745万元扩大公办园学位供给。市第二幼儿园、市实验幼儿园、市政府机关幼儿园和龙山区第一幼儿园等分别迁址重建,建筑面积共计增加20551.4平方米。新建、改扩建公办幼儿园36个,增加学位6630个,大幅增加了公办园学位供给,满足了家长“上好园”的期盼,人民群众对“幼有优育”的获得感和满意度持续提升。下一步,市教育局将继续聚焦学前教育“入园难”“入园贵”等重点问题,精准施策、多措并举,改善办园条件、提升保教质量,加速打造优质普惠、充满活力的学前教育服务体系。

辽源五中显顺琵琶艺术班开班仪式举行

本报讯 金秋凉爽,硕果飘香。近日,“辽源五中显顺琵琶艺术班”开班仪式举行。110名高一新生英语老师与市第五中学强强联合,于2014年采取“文化+艺术”模式创办了“辽源五中显顺琵琶艺术班”。两校精校笃学、不断创新,在集中精力抓好文化课教学的基础上,为艺术班学生开设

了乐理、琵琶文化、琵琶技艺、器乐赏析四门课程,为学生铺就了一条通往艺术殿堂的道路。10年来,两校共培育出1000多名文化、艺术双赢的学生,肩负着“中国琵琶之乡”文化大使的使命,将琵琶文化传播到全国乃至世界各地。

(孟宇薇 车疏桐)

致敬“时代楷模”,争做新时代好少年 主题演讲比赛在谦宁街小学举办

本报讯(记者 付晓娇 徐志杰)10月30日,由团市委举办的致敬“时代楷模”,争做新时代好少年主题演讲比赛在谦宁街小学开赛。

本次活动的成功举办是为贯彻落实习近平总书记对学校思政课建设的重要指示精神,培育和践行社会主义核心价值观,学习南仁东先

生的先进事迹和贡献,激发青少年对科学的热爱和追求,培养青少年热爱家乡、建设家乡的自豪感和责任感。

参赛选手围绕“时代楷模”南仁东的事迹进行演讲。《仰望星空的老人》《责任担当与南仁东》《一生探索,一路追光》等参赛作品内容积极向上,富有真情实感,抒

发了同学们对时代楷模的赞美和敬仰。参赛选手十九中学学生史若说:“此次比赛,我听到了很多关于南仁东先生的故事和事迹,并且也被他那种对科学执着探索的精神深深打动,也让我更加意识到科学家们的伟大和不易,让我更加热爱科学,崇尚科学。”

庆祝中华人民共和国成立七十五周年 光影工业·辉煌辽源摄影展

(获奖作品摘登四)



《沐浴晨辉》

李铁 摄

11月,这些新规惠及社会生活

新华社记者 白阳

11月,一批新规开始施行,惠及社会生活方方面面。铁路客运全面推广电子发票,差旅报销更加便利;电动自行车加强准入认证,交通参与者更有安全保障;依法加强突发事件应对管理,预防和减少突发事件发生……一起来盘点。

铁路客运全面推广使用电子发票

国家税务总局、财政部、国铁集团发布公告,自11月1日起,铁路客运领域推广使用电子发票(铁路电子客票),旅客不再需要打印铁路车票(纸质报销凭证)。

旅客在行程结束或支付退票、改签费用后,可通过铁路12306网站和移动端客户端如取得电子发票(铁路电子客票)并进行查询、下载和打印。增加席位6630个,大幅增加了公办园学位供给,满足了家长“上好园”的期盼,人民群众对“幼有优育”的获得感和满意度持续提升。下一步,市教育局将继续聚焦学前教育“入园难”“入园贵”等重点问题,精准施策、多措并举,改善办园条件、提升保教质量,加速打造优质普惠、充满活力的学前教育服务体系。

为方便旅客和单位,铁路客运设置了“纸电并行”过渡期,过渡期截至2025年9月30日。

加强电动自行车产品准入和行业规范管理

市场监管总局、工信部、公安部和国家消防救援局发布公告,11月1日起,对新提出认证委托的电动自行车,应符合相关强制性国家标准及修改单要求,经过认证并标注认证标志后,方可出厂、销售、进口或者在其他经营活动中使用。

各地市场监管部门将督促电动自行车生产销售单位全面落实质量安全主体责任,在生产、流通环节加强电动自行车产品质量监督检查。

各地公安机关交管部门将强化电动自行车登记上牌管理,严格核验销售发票、产品合格证和强制性产品认证证书等。

强化化妆品质量监督

国家药监局发布的《化妆品检查管理办法》自11月1日起施行。

办法明确,检查机构应当建立并执行检查工作管理制度和标准程序,持续改进化妆品检查工作,保证检查质量。

检查发现化妆品造成人体伤害或

者有证据证明可能危害人体健康的,检查人员应当立即报告派出检查单位,并报告被检查对象所在地药品监督管理部门。被检查对象所在地药品监督管理部门应当依法对涉及的产品采取责令暂停生产、经营的紧急控制措施。

电子政务电子认证服务机构完善保密制度

国家密码管理局发布的《电子政务电子认证服务管理办法》自11月1日起施行。

办法明确,从事电子政务电子认证服务的机构,应当经国家密码管理局认定,依法取得电子政务电子认证服务机构资质。

电子政务电子认证服务机构应当建立完善的保密制度,对其在工作中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私承担保密义务,采取相应的技术措施和其他必要措施保护有关信息和数据安全。

依法加强突发事件应对管理

十四届全国人大常委会第十次会议通过新修订的突发事件应对法,自11月1日起施行。

修订后的突发事件应对法完善突发事件应对管理与指挥体制,明确各方责任。在完善应急保障制度方面,明确建立健全应急物资储备保障制度,建立健全应急运输保障、能源应急保障等体系;要求进入预警期后,对重要商品和服务市场情况加强监测,并与价格法等有关法律作了衔接规定。支持、引导红十字会、慈善组织以及志愿服务组织、志愿者等社会力量参与应对突发事件。

完善备案审查工作制度体系

国务院公布的《法规规章备案审查条例》自11月1日起施行。

条例扩大备案范围,将浦东新区法规、海南自由贸易港法规、法律规定的机构制定的规章纳入备案范围,明确其报备主体。将是否符合党中央、国务院的重大决策部署和国家重大改革方向,规章规定的措施是否符合立法目的和实际情况,增加为审查事项。(新华社北京10月31日电)

学习《决定》每日问答

为什么要健全灵活就业人员、农民工、新就业形态人员社保制度

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》指出:“健全灵活就业人员、农民工、新就业形态人员社保制度,扩大失业、工伤、生育保险覆盖面,全面取消在就业地参保户籍限制,完善社保关系转移接续政策。”这是提升我国社会保障水平、发展多层次养老保险体系的迫切需要,也是增进人民福祉、推进经济社会高质量发展的迫切需要。

第一,灵活就业人员、农民工、新就业形态人员是推动经济社会发展、保持就业局势总体稳定发挥了重要作用,健全相应社保制度很有必要。灵活就业是指在劳动时间、收入报酬、工作场所、保险福利、劳动关系等方面不同于建立在工业化和现代工厂制度基础上的就业形式,主要包括个体经营、非全日制等就业方式。2023年,我国灵活就业人员规模在2亿人左右。农民工是指离开户籍所在地、主要从事非农业的农业户口人员。2023年,全国农民工2.98亿人,其中外出农民工1.77亿人。新就业形态人员是指依托互联网平台就业的人员,主要包括网约车驾驶员、互联网营销师等。第九次全国职工队伍状况调查显示,全国新就业形态人员达8400万人。我国已进入互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合的阶段,灵活就业人员、农民工、新就业形态人员的涌现开辟了就业市场新空间,拓展了劳动者就业增收新途径,激发了推动经济发展和转型升级新动能,在保就业、稳就业、扩就业中发挥了重要作用。健全相应社保制度,是确保国家社保制度有效覆盖的需要,也是通过稳定就业促进高质量发展的需要。

第二,现行的劳动法、劳动合同法和社会保障制度是针对传统就业方式设计的,难以有效适应灵活就业人员、农民工、新就业形态人员。我国现有的劳动保障制度是以传统的劳动关系为基础设计的,滞后于就业形态新发展,难以适应数字经济时代灵活化、复

杂化、多样化的用工形式。依据我国的劳动法律制度和劳动仲裁、审判实践,劳动者权利保障必须以劳动关系为前提,如果不能被认定为劳动关系,则劳动者的劳动和社会保障权利就很难获得法律的保护。灵活就业人员、农民工、新就业形态人员就业方式灵活、就业门槛低容量大、工作任务自主多元、主要用工方式依靠平台,劳动关系缺乏明确界定和规范。加之平台企业为降低用工成本,采取加盟、代理、承揽等方式拉长用工链条,或让劳动者注册为个体工商户成为商事主体来规避劳动关系,导致这些劳动者劳动关系认定难、劳动合同签订率低、社会保险不足、劳动权益保障有盲区,劳动者的风险不能通过社会化的方式有效化解。完善灵活就业人员、农民工、新就业形态人员社保制度,就是要及时有效解决存在的这些问题。

第三,健全灵活就业人员、农民工、新就业形态人员社保制度,重在构建和谐劳动关系,促进高质量充分就业。要抓紧研究制定保障灵活就业人员、农民工、新就业形态人员权益的法律法规和制度体系,落实完善各项支持和保护政策措施。要提高社保政策的灵活性和包容性,全面取消在就业地参保户籍限制,引导灵活就业人员、农民工、新就业形态人员根据实际情况积极参加社会保险。要引导企业完善行业公约和行业标准,加强自律,依法用工,自觉履行其应当承担的用工和权益保障责任。要加大劳动保障市场监管,加强对企业用工方式的监督和合法性审查,对不合理用工现象加大监管和处罚力度。要积极开展职业伤害保障试点,使其覆盖更多灵活就业人员、农民工、新就业形态人员。要大力实施劳动保障专项行动,从公平就业、工资支付、休息休假、劳动安全、平台规则算法等方面补齐权益保障短板,推动各项法律法规和政策落地见效。

(新华社北京10月21日电)

学习贯彻党的二十届三中全会精神