



房地产行业未来发展将有更清晰的指引 徐伟伦 摄

国新办10月17日举行发布会,介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况

大部分存量房贷利率将在10月25日完成批量调整

羊城晚报记者 王莉 戴曼曼

10月17日,国务院新闻办公室举行新闻发布会,住房城乡建设部和财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况,并答记者问。会上,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、人民银行、金融监管总局等部门,指导各地迅速行动,抓增量政策落实,抓存量政策出台,打出一套“组合拳”,推动市场止跌回稳。

“组合拳”怎么打?倪虹表示,概括起来就是“四个取消”“四个降低”“两个增加”。“四个取消”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”包括降低住房公积金贷款利率0.25个百分点;降低住房贷款的首付比例,统一一套、二套房最低首付比例到15%;降低存量贷款利率;降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。“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;二是年底前,将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。



一线城市限购政策有望持续优化 徐伟伦 摄

广东省惠州市中级人民法院公告

(2021)粤13强清229号
本院受理惠州市商资产经营有限公司申请对惠州市旅游服务总公司(下称旅游服务总公司)强制清算一案,并指定惠州广诚会计师事务所担任旅游服务总公司清算组。清算组依法清算,发现旅游服务总公司已资不抵债,具备破产原因。清算组已向人民法院申请对旅游服务总公司进行破产清算,本院于2024年10月8日,依照《中华人民共和国企业破产法》第一百二十五条第一款(一)项之规定,裁定终结惠州市旅游服务总公司(含分支机构)强制清算程序。特此公告
二〇二四年十月八日

降低存量房贷利率惠及5000万户家庭

对于存量房贷利率调整的相关进展,中国人民银行副行长陶玲在会上表示,预计大部分存量房贷将在10月25日完成批量调整,部分中小银行完成调整的时间会略晚,总体预计会在10月31日前全部完成。

“为方便办理,绝大多数借款人都不需要到银行网点。”陶玲介绍,对于房贷为浮动利率的,借款人不用提出申请,商业银行将统一批量调整,这部分存量房贷占九成以上。对于房贷为固定利率的,借款人可以通过商业银行的网上银行、手机银行办理。对于从中小银行获得房贷的,由于一些中小银行的网络还不是很方便,可能需要借款人到银行网点办理。

存量房贷利率调整后,能够节省多少房贷?陶玲表示,预计存量房贷利率将平均下降0.5个百分点,总体上将节省利息支出1500亿元,惠及6000万户家庭、1.5亿居民。她以北京举例:在北京购房,原房贷利率是4.4%,利率调整以后为3.55%,100万元、25年期的等额本息房贷每个月可少付月供469元,总共节省利息支出超过14万元。

“白名单”项目信贷规模年底前将增至4万亿元

“组合拳”里的“两个增加”,一是新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。倪虹指出,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,也有利于消化存量商品房。

改造相关的政策有哪些?倪虹介绍,一是重点支持地级以上城市,二是开发性、政策性金融机构可以给予专项借款,三是允许地方发行政府专项债,四是给予税费优惠,五是商业银行根据项目评估还可以发放商业贷款。“有这五条政策加持,各地还可以结合城市更新,进一步谋划选择条件成熟的项目,提前实施,只要前期工作做得好,我们还可以在100万套基础上继续加大支持力度。”倪虹说。

第二个“增加”是年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。金融监管总局副局长肖远企介绍,截至10月16日,“白名单”房地产项目已审批通过贷款达到2.23万亿元。预计到2024年年底,“白名单”项目贷款审批通过金额将翻倍,超过4万亿元。为做好房地产项目融资,保障房屋建成交付,金融监管总局还会进一步优化完善房地产“白名单”项目融资机制,做到合格项目“应进尽进”,已审贷款“应贷尽贷”,资金拨付“能早尽早”。

货币化安置100万套城中村危旧房改造,意味着什么?

羊城晚报记者 范晗越

10月17日,国务院新闻办公室就促进房地产市场平稳健康发展有关情况举行发布会。住房城乡建设部部长倪虹在发布会上宣布,将通过货币化安置方式新增实施100万套城中村改造、危旧房改造。

货币化安置,即给予被安置居民一定自主权,由政府直接以货币的形式补偿需要安置的居民,后者再到商品房市场上购买住房。目前常见的货币化安置形式包括房票、政府购买存量房后再出售以及一次性货币补偿等。与之对应的,是拆旧建新的实物化安置。

自2020年棚户区改造的表述从《政府工作报告》中消失以来,货币化安置已离开政策舞台中央多年。2014年,棚改货币化安置开始在全国推广,货币化安置比例在三年时间内从9%迅速提升到48.5%。2015年,住建部、国务院联合发布通知,要求各地区棚改货币化安置目标原则上不低于50%。2015年至2018年,棚改

利用专项债收储土地和收购存量商品房

为了促进房地产市场平稳健康发展,财政部拟会同相关部门实施利用专项债收储土地和收购存量商品房政策。

“这两项政策聚焦房地产市场的堵点问题,既是推动房地产市场止跌回稳的重要举措,也是扩大专项债支持范围和作用项目资本金领域的重要内容,有利于促进土地市场的供需平衡,缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力,也有利于增加保障性住房来源,增进民生福祉。”财政部部长助理宋其超表示。

宋其超进一步介绍称,在具体操作上,关于专项债用于土地储备,主要是支持各地结合实际,与存量土地的业主企业合理确定收购价格,妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系,合理确定专项债券项目内容和地块范围,及时安排债券发行和支出,提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

关于支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房,主要是由地方自主决策、自愿实施,遵循法治化原则,按照市场化运作,在确保项目融资收益平衡的基础上,地方可安排专项债收购存量商品房用作保障性住房。

“下一步,我们将会同相关部门抓紧明确政策的细则和要求,推动政策尽快落地。”宋其超表示。

正在抓紧研究调整房地产相关增值税政策

提及与取消普通住宅和非普通住宅标准衔接的税收政策,宋其超在会上透露,目前财政部正在抓紧研究明确,主要包括增值税和土地增值税。

宋其超介绍,现行政策在增值税方面,在北上广深这4个一线城市,对个人销售购买两年以上的普通住宅免征增值税,对个人销售购买两年以上的非普通住宅要征收增值税;在其他城市,对个人销售购买两年以上的住宅,不区分普通住宅和非普通住宅,一律免征增值税。在土地增值税方面,对建造销售增值率低于20%的普通标准住宅,免征土地增值税;按照土地增值税暂行条例实施细则的有关规定,普通住宅标准由各省明确。

“近期,我们正在对上述相关税收政策做进一步的调整,总的考虑有三个方面。”宋其超表示,一是统筹把握相关城市房地产调控的节奏和地方财政收入形势,作出科学合理的安排;二是赋予地方一定的自主权,保持政策的稳定性和公平性;三是有效降低房地产开发企业和购房人负担,促进房地产市场止跌回稳。

“具体政策我们正在抓紧履行相关程序,经批准后会及时向社会公告。”宋其超表示。

广州“电鸡”立法明确: 未满十六周岁不得驾驶电动自行车上路

羊城晚报记者 柳卓楠 通讯员 穗仁宣

9月27日,广州市第十六届人民代表大会常务委员会第三十一次会议表决通过了《广州市电动自行车管理规定》(以下简称《规定》),待广东省人大常委会批准后公布施行。日前,市人大常委会法工委负责人就法规制定相关问题答记者问。

“电鸡”立法备受社会各界关注,记者了解到,该法规制定过程中,共收集各方立法建议超12万条,法规55个条款作了100多处修改。《规定》共8章55条,对电动自行车生产、销售、维修、登记、通行、停放、充电等管理作了全面规定。如明确:骑“电鸡”有三次以上交通违法行为记录,拒不接受处理的,公安交警部门可以扣留车辆;未满十六周岁不得驾驶电动自行车上路;明确个人非法改装电动自行车处五百元以上五千元以下罚款,经营者非法改装电动自行车最高处十万元罚款等。



交警对过往车辆进行抽查(资料图片) 羊城晚报记者 蔡嘉鸿 摄



交警对违规遮挡号牌的车辆驾驶员予以罚款(资料图片) 羊城晚报记者 蔡嘉鸿 摄

A 广州“电鸡”数量仍以每月10万辆速度增长

自2021年11月广州电动自行车通行政策“由禁改限”以来,电动自行车数量呈井喷式增长,带来交通和安全隐患。

法工委负责人介绍,根据市公安局交警部门统计,截至2024年9月,广州市电动自行车登记上牌数量为540万辆,目前仍以每天上牌约4000辆、每月上牌约10万辆的速度增长。

目前,电动自行车主要存在三个突出问题:一是非法改装电动自行车导致的超速现象十分普遍,事故频发。经过改装、解除限速的电动自行车,时速可以达到40公里以上,有的甚至超过80公里。2023年以来,因电动自行车超速造成的交通事故高达1500多起,导致数百人受伤、数十人死亡。各大医院创伤骨科患

者中的60%至80%,都是因电动自行车超速等交通意外造成的。二是电动自行车闯红灯、逆行、不按车道行驶等交通违法行为居高不下,外卖等即时配送电动自行车乱象多发频发。2022年以来,9月,广州市电动自行车登记上牌数量为540万辆,目前仍以每天上牌约4000辆、每月上牌约10万辆的速度增长。

三是违规停放充电仍然存在,火灾事故时有发生。2024年6月至8月,两个月间广州就发生电动自行车火灾近300起。电动自行车车多、危害大,广大市民群众要求整治的呼声很高,社会各界要求通过立法依法治理电动自行车乱象的诉求越来越强烈,市人大常委会因此将制定《广州市电动自行车管理规定》列入立法工作计划,通过地方立法解决电动自行车管理这一复杂民生问题。

B 立法共收集各方意见超12万条

“电鸡”立法是民生所向。法工委负责人介绍,电动自行车立法中,广州人大特别注重以多种方式,广泛征求社会各界的意见。例如,立法调查问卷历时18天,点击量超过2000万次,回收问卷5万份,超八成的参与者赞同加强电动自行车管理;召开数十场各类座谈会、论证会,全面听取市民群众、人大代表、政协委员、政府部门等多方意见;借助全市58个基层立法联系点、联络站

及604个代表联络站广泛征集民意等。

通过以上多种方式,广州人大共收到立法意见12万余条。法工委负责人表示,对收到的全部意见,市人大进行了汇总整理,逐条认真研究、充分吸纳。根据社会各界的意见,市人大对法规55个条款作了100多处修改。法规充分体现了社会各界的共识,是社会各界共同智慧的结晶。

C 个人非法改装“电鸡”最高罚5000元

法工委负责人介绍,非法改装提速是广州电动自行车最突出的乱象,也是导致事故的主要原因。为系统治理非法改装提速,法规作了全链条的规定:

一是强调电动自行车的防篡改要求,禁止生产、销售留有非法改装“后门”的电动自行车。二是禁止实施提升最高设计车速的非法改装行为。任何单位和个人不得采取破解防篡改设计、拆改限速器、更换大功率电动机等方式,使电动自行车的最高设计车速超过强制性国

家标准规定的每小时25公里。

三是严厉打击生产、销售留有非法改装提速余地的电动自行车,及非法改装电动自行车的行为。市场监管部门常态化对电动自行车的防篡改设计,及最高设计车速等进行检验,检验结论为不合格的,该产品应立即停止生产、销售,属于缺陷产品的还要召回。公安交警部门严查上路行驶的非改装电动自行车,并将相关信息线索移交市场监管部门实行查处。

D 未满十六周岁不得驾驶电动自行车上路

为整治电动自行车交通违法行为,法规对驾驶电动自行车作了全面、细致的规定。《规定》明确,电动自行车驾驶人须遵守《中华人民共和国道路交通安全法》等上位法的规定。包括:按照道路通行信号通行,在非机动车道内最高行驶时速不超过十五公里,不得逆向行驶等。

此外,法规明确了安全教育的要求。电动自行车车主在注册登记时要参加不少于两小时的道路法律法规学习。强调未满十六周岁不得驾驶电动自行车上路,并细化了学校、学生家长对学生开展电动自行车安全教育的义务。

法规规定公安交警部门可以使用电子技术监控、测速仪

等设备,收集、固定电动自行车交通违法行为的证据。查处超速违法的要查明原因,因非法改装导致超速的,将信息移交市场监管部门倒查。电动自行车有三次以上交通违法行为记录,车主或驾驶人经公安交警部门通知后拒不接受处理的,公安交警部门可以扣留车辆。

法规还规定,对不履行安全管理义务的企业,由市场监管部门责令改正,拒不改正的或者一个月内违反道路交通安全法律法规受到行政处罚的驾驶人数量超过驾驶人总数百分之十五的企业,将处以行政处罚。

法规要求区政府评估本辖区电动自行车充电需求,结合实际制定电动自行车充电设施建设布点计划,相关部门推动建设适应群众需求的电动自行车充电设施,并采取措施推广电动自行车蓄电池换电模式。

此外,法规明确电动自行车停放设施要纳入新建居住项

E 骑手一周三次以上严重交通违法将被实行派单管控

外卖骑手是电动自行车的主要使用者,更容易发生超速、闯红灯、逆行等交通违法行为。法规明确了配送企业的交通安全管理义务及对骑手的责任。

《规定》指出,企业要定期对用于即时配送的专用号牌电动自行车进行安全检查。发现车辆存在非法改装的,应当停止使用、恢复原状。

企业要加强对骑手的交通安全管理。对一个星期内有闯红灯、超速行驶、逆向行驶等三次以上严重交通违法行为的骑手,企业要实行派单管控。

法规还规定,对不履行安全管理义务的企业,由市场监管部门责令改正,拒不改正的或者一个月内违反道路交通安全法律法规受到行政处罚的驾驶人数量超过驾驶人总数百分之十五的企业,将处以行政处罚。

法规要求区政府评估本辖区电动自行车充电需求,结合实际制定电动自行车充电设施建设布点计划,相关部门推动建设适应群众需求的电动自行车充电设施,并采取措施推广电动自行车蓄电池换电模式。

此外,法规明确电动自行车停放设施要纳入新建居住项

目配套,对既有居住住宅小区设置停放场所和规范停放作出指引,还规定政府相关部门在道路两侧科学划设电动自行车临时停放区。

法规要求区政府评估本辖区电动自行车充电需求,结合实际制定电动自行车充电设施建设布点计划,相关部门推动建设适应群众需求的电动自行车充电设施,并采取措施推广电动自行车蓄电池换电模式。