新一轮房地产政策释放三大信号

新华社北京5月28日电 新一轮房地产政策优化调整力度正持续加大。5月27日，上海市住房城乡建设管理委等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》)，提出调整优化住房限购政策、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”等九条政策措施。

实际上，自5月中旬以来，全国层面统一部署，地方层面“因城施策”，多项房地产支持政策密集出台。站在房地产市场供求关系发生变化的当下观察，不论是“供”“需”两端双管齐下，还是“消化存量”“优化增量”并重，此轮房地产政策组合拳，透出不少深意。

“供”“需”两端双管齐下

从放松限购、引导居民房贷利率下行，到建立城市房地产融资协调机制、保交房等，近期一揽子政策凸显出在房地产市场“供”和“需”两端均加码的特点。

从需求端来看，5月17日，央行围绕住房信贷连发三招，包括降低个人住房贷款最低首付款比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。此后的10天内，广东多个地市、上海、西安、重庆相继宣布取消当地首套房和二套房贷款利率下限，并下调最低首付比例。另外，进入5月以来，继24日珠海“全面取消商品住房限购及限售年限”后，全国仅有6地仍在限购。

政策效果正逐步显现，在部分一线城市和省会城市，看房者购房积极性提高了，实际市场成交也有所升温。“父母希望在南部新城购买一套140平的改善性住房，这几天已经转了好几个项目，近期就打算下定。”正在看房的南京市民李女士表示。该项目顾问宋经理介绍，新政后，项目的到访量增长了300%。进入5月以来，该项目认购超过80套。

南京房地产学会副会长孟祥远认为，市场经历了一个比较大的调整后，已经到了一个底部，但之前很多人依然不愿出手，是因为没有看到有转折点的信号。“系列新政表明了从中央到地方‘稳楼市’的决心，释放了这一积极信号。”他说。

从供给端来看，今年1月下旬建立的城市房地产融资协调机制已在全国多个城市大面积铺开，数据显示，全国297个地级及以上城市已经建立了融资协调机制，截至5月16日，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

业内专家指出，一揽子新政既从需求端施策，降低购房者购房门槛，减轻其还贷压力，让更多有效需求加快入市，又从供给端建立城市房地产融资协调机制，对符合“白名单”要求的合规房地产项目积极给予资金支持等，将有利于房地产供需关系更加平衡。

“消化存量”和“优化增量”并重

适应房地产市场供求关系的新变化，本轮政策措施中，“消化存量房产”和“优化增量住房”并重。尤其是推动住房“以旧换新”、设立保障性住房再贷款等成为盘活存量住房的重要抓手，也成为新看点。

根据中指研究院不完全监测数据，截至5月27日，全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”“收旧换新”。“其中，开发商或国资平台收购旧房，售房款用于购买指定新房项目，这种方式是今年以来住房‘以旧换新’的主流。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示。

业内人士认为，这一做法的最大优势是“精准”，既盘活存量房产又优化增量住房，可谓一举两得。记者调研了解到，郑州、南京、珠海等地国企已先行先试通过直接收购、以旧换新等方式参与到存量房的去化过程中，初步统计，目前各城市公布的计划收购住房已超过1万套。

更为引发市场关注的是，本次央行及时设立专门的再贷款工具——3000亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。业内专家认为，盘活存量是化解房地产风险的关键。在房地产市场低迷的情况下，原有的房产和资金循环被打破，房子很难再按原计划卖给居民，房企和地方政府都面临库存积压的问题。在新工具支持下，地方国企可以成为市面上房子的新买主，打通市场循环。

从盘活存量的角度来看，土地等资产也成为盘活的对象。自然资源部副部长刘国洪此前在国新办发布会上介绍，自然资源部在广泛调研的基础上，准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施。

“预计房地产行业将继续适应从增量时代到存量时代的变化、供求关系和长期趋势的变化，由总量扩张转为存量上的改造、去库存、消化和增量上的提质、调整、优化相结合。”仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟表示。

推动房地产业向发展新模式加快转变

业内人士认为，此轮政策调整力度较大，但是没有改变一贯的政策取向，更为重要的是，不重走“靠房地产拉动经济”老路，而是更大程度发挥市场机制作用，推动房地产业向发展新模式加快转变。

5月17日全国切实做好保交房工作视频会议指出，要继续做好房地产企业债务风险防范处置，扎实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。

“预计‘三大工程’将和房地产行业调控政策优化调整结合在一起，成为推动优化房地产行业结构、构建房地产发展新模式的新起点、新抓手、新动能。”庞溟表示。

中国民生银行首席经济学家温彬表示，构建发展新模式的基础在“保交房”。住建部从土地端通过协调机制到项目端进行一一布置和打通，既要控制好增量土地和项目，又要盘活好存量土地和项目，在保障房和商品房之间形成科学配置，从而着眼长远构建房地产行业发展新模式。

宁夏破获首例“控评网络水军”案

新华社银川5月28日电(记者 杨稳玺)电商时代，销量、评价成为影响消费者购买商品的重要因素，这也让一些不法分子趁机打起了歪主意。记者近日从宁夏回族自治区吴忠市公安局利通区分局了解到，该局破获了宁夏首例“控评网络水军”案，抓获以马某为首的犯罪嫌疑人8名，现场扣押涉案电脑6台、手机18部。

据了解，利通警方相关部门近期在工作中发现，辖区内一网络科技公司存在为某国际知名网购平台提供有偿刷单、删除差评服务，涉嫌非法经营。该部门立即开展调查，并会同经侦大队成立工作专班，联合开展行动。在持续深挖攻坚下，一个以马某为首的“网络水军”非法经营团伙逐渐浮出水面。

经调查，该公司由马某统一指挥和管理，通过雇佣员工充当“网络水军”，开展了大量的非法经营活动。马某作为运营者，线上承接刷评、刷单的委托，后发布“刷单控评”任务，由该公司员工接单，寻找下游买手充当“网络水军”，让其进入特定的店铺购买特定产品，给商品好评或差评，经卖家确认后获得相应报酬。同时，他们也会承接删除差评的任务，通过对接下游公司进行删除并从中牟利。5月13日下午，利通区公安分局经侦大队在确定了该团伙的窝点后，一举将该犯罪团伙捣毁。目前，该涉案公司已被依法查封，案件正在进一步侦办中。

据介绍，该团伙整个犯罪链条、空间突破了传统犯罪的地域、时空限制，涉及面广，危害性大，严重扰乱了经济、社会、生活秩序。

北京多家茉酸奶门店被立案调查

新华社北京5月28日电(记者 阳娜)针对27日媒体曝出的茉酸奶存在食品安全问题，北京市场监管部门立即开展现场执法检查，目前多家涉事茉酸奶门店已被立案调查并停业整顿。

媒体报道中涉事茉酸奶门店包括北京石景山万达店、北京伊藤洋华堂店、北京华宇时尚购物中心店、华熙LIVE·五棵松店，曝光的问题有使用过保质期原料、更换效期标签、偷工减料等。

北京市场监管部门目前已陆续通报相关处理进展。北京市朝阳区市场监管局对当事人北京熠昕餐饮服务有限公司(茉酸奶伊藤洋华堂店)涉嫌存在的相关违法行为立案调查，该门店已停业整顿。与此同时，对辖区其余20家茉酸奶门店开展全覆盖执法检查工作。

北京市石景山区市场监管局表示，执法人员对食品加工各环节进行了调查取证，将对相关涉嫌违法问题进行立案处理。目前茉酸奶(北京石景山万达店)已暂停营业。

北京市海淀区市场监管局表示，涉事门店已停业整顿，将对相关食品安全违法问题进行立案调查，同时，对辖区茉酸奶门店进行全面排查。

广州市优化调整房地产政策措施

新华社广州5月28日电(记者 王浩明)广州市政府28日发布通知，进一步优化调整房地产政策措施，调节住宅用地供应，调整限购区域购房资格认定，并优化信贷政策等。

通知提到，统筹考虑广州经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，结合存量住房和存量土地等潜在供应情况，科学编制住房发展规划和年度计划，根据市场供求情况，科学调节住宅用地供应，进一步完善“保障+市场”的住房供应体系。

限购政策方面，在越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区购买住房的，非本市户籍居民家庭能提供购房之日起前6个月在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，享受户籍居民家庭购房待遇。

信贷政策方面，按照中国人民银行和国家金融监督管理总局有关文件要求，由广东市场利率定价自律机制优化广州差别化住房信贷政策。在非限购区域内，对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。居民家庭在购房所在区内无住房且符合购房条件的，新购住房贷款可按首套住房认定；在购房所在区内符合“租一买一”“卖一买一”条件的，新购住房申请住房贷款政策可按核减后名下住房套数认定。

此外，通知还调整公积金贷款政策，支持鼓励房地产业各协会、房地产企业、中介机构搭建平台实施中介机构代售、旧房换购等多种形式的商品住房“以旧换新”，推动建立交易新模式。鼓励规模化租赁机构收购存量商品住房。

该通知自5月29日起施行。

安徽铜陵居民楼坍塌致4人遇难

新华社合肥5月28日电(记者 陈尚营 胡锐)记者28日凌晨从安徽省铜陵市郊区人民政府获悉，27日发生在该区大通镇的居民楼坍塌致4人遇难，另有1人正在全力救治中。

5月27日13时40分左右，大通镇龙苑小区48栋一侧发生坍塌，5人失联。经全力搜救，至28日1时28分，5名失联人员全部找到，其中4人确认遇难，1人(女，12岁)正在全力救治中。

目前，现场除险、善后处置、原因调查等工作正在进行。

中国华融国际控股有限公司原总经理白天辉受贿案一审宣判

新华社天津5月28日电 5月28日，天津市第二中级人民法院一审公开宣判中国华融国际控股有限公司原总经理白天辉受贿一案，对被告人白天辉以受贿罪判处死刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产；对白天辉受贿所得财物及其孳息予以追缴，上缴国库，不足部分，继续追缴。

经审理查明：2014年至2018年，被告人白天辉利用担任华融(香港)国际控股有限公司业务拓展三部负责人、总经理、投资银行部董事总经理、中国华融国际控股有限公司资本运营总监、总经理助理、董事、副总经理、总经理职务上的便利，为相关单位在项目收购、企业融资等事项上提供帮助，非法收受财物共计折合人民币11.08亿余元。

天津市第二中级人民法院认为，被告人白天辉的行为构成受贿罪。白天辉受贿犯罪数额特别巨大，犯罪情节特别严重，社会影响特别恶劣，给国家和人民利益造成特别重大损失，罪行极其严重，依法应当判处死刑。虽然白天辉揭发他人重大犯罪行为，并提供侦破其他案件的重要线索，均经查证属实，具有重大立功表现，但综合其所犯受贿罪的事实、性质、情节和对于社会的危害程度，不足以对其从轻处罚。法庭遂作出上述判决。