

打好优化住房金融政策组合拳

本报记者 吴秋余

政策解读·促进房地产市场平稳健康发展

设立3000亿元保障性住房再贷款,降低全国层面个人住房贷款最低首付比例,取消全国层面个人住房贷款利率政策下限……近期,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布多项支持房地产的金融举措,全国绝大多数城市快速跟进落实,多个一线城市调整优化限购政策和住房信贷政策,共同打好优化住房金融政策组合拳。相关金融政策将给市场带来怎样的影响?怎样适应我国房地产市场供求关系的新变化和人民群众对优质住房的新期待,促进房地产市场平稳健康发展?记者采访了相关部门和专家。

有效减轻购房者负担,提振房地产市场需求

5月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知,首套和二套房贷最低首付比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行同日宣布,取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限,并下调个人住房公积金贷款利率。

“最低首付比例优化后,可降低居民购房门槛,有助于提振住房消费。”中国人民银行副行长陶玲表示,此次将全国层面的首套房贷最低首付比例从20%降至15%、二套房贷最低首付比例从30%降至25%后,城市政府仍可据此因城施策。在城市政府确定的首付

比例下限基础上,商业银行可根据客户风险状况自主决定具体的首付比例。

相关金融举措发布后,湖北、广西、云南、山西、河北等省份快速响应,宣布将首套和二套房贷的首付比例调整至全国下限,同时取消房贷利率政策下限。近期,政策落地城市进一步扩围,上海、广州、深圳等一线城市发布了最新的房地产金融政策。有关部门的统计数据显示,除北京、上海、深圳外,全国其他城市均已明确执行15%首套房首付比例,并明确取消房贷利率下限,新一轮房地产金融政策基本落地。

银行是落地执行的重要一环。5月28日深圳宣布调整住房信贷政策,中国农业银行深圳市分行第一时间推动政策落地,首批执行新政策的房贷5月底已放款完毕。5年期以上首套、二套房贷实际执行利率分别为3.5%、3.9%,均较此前下降35个基点。“此次调整有利于降低居民家庭购房门槛,减轻还款负担,更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。”中国农业银行深圳市分行相关负责人表示。

据测算,上海的二套房商贷利率从4.25%(非差异化地区)降低到3.9%后,按照100万元贷款、30年期限、等额本息还款方式计算,利息总支出可减少约7.3万元。

记者了解到,随着相关金融政策落地实施,近期,多地楼市热度有所回升,房产销售和中介机构的看房量、咨询量、下单成交量均

有明显增长。杭州贝壳研究院监测的数据显示,相关政策推出后的5月18日至27日,杭州二手房咨询量较4月份日均增长20.3%,带看量日均增长29.7%,下定量日均增长41.3%。

“从首付比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整,有利于降低购房门槛,减轻居民住房消费负担。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

创设结构性货币政策工具,推动已建成商品房去库存

为落实4月30日中共中央政治局会议精神,消化存量房产和优化增量住房,中国人民银行近日宣布,拟设立3000亿元保障性住房再贷款,按照“政府主导、市场化运作”的思路,由中国人民银行提供低成本再贷款资金,激励21家全国性银行机构按照市场化原则,向城市政府选定的地方国有企业发放贷款,支持以合理价格收购已建成未出售的商品房,用作配售型或配租型保障性住房。

据悉,保障性住房再贷款规模为3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次,发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,可带动银行贷款5000亿元。

城市政府根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素,自主决定是否参与。

符合保障条件的工薪群体自主选择是否参与配售或租赁。房地产企业与收购主体平等协商,自主决定是否出售。21家银行按照风险自担、商业可持续原则,自主决策是否向收购主体发放贷款。

“所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房,对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则,严格把握所收购商品房的户型和面积标准。”陶玲表示,这项政策是中国人民银行支持构建房地产发展新模式出台的重要举措,有利于通过市场化方式实现多重目标。一是加快存量商品房去库存。地方国有企业有企业在银行支持下,市场化参与收购已建成未出售商品房,可以推动商品房市场去库存。二是加快保障性住房供给。收购后的商品房用作配售型或配租型保障性住房,能够更好地满足工薪收入群体的住房需求。三是助力保交楼和“白名单”机制。房地产企业出售已建成商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,改善房企的资金状况。

建联首席研究员董希淼表示,设立3000亿元保障性住房再贷款后,中国人民银行按照贷款本金60%发放再贷款。金融机构根据地方国企申请,自主决策发放贷款,发放贷款后向中国人民银行申请再贷款。

中国人民银行明确要求,城市政府选定地方国有企业作为收购主体,以市场化的方式运作。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务,不得是地方政府融资平台,同时应具备银行授信要求和授信空间,收购后迅速配售或租赁。

经济新方位

小小咖啡豆,牵出长长产业链:种植、采摘、初加工、深加工……小小咖啡豆,也折射出快速增长大市场:我国咖啡豆年消费量近30万吨,咖啡年进出口贸易总额近50亿元,咖啡类企业超22万家……

云南,我国最大咖啡产区,贡献了全国98%的咖啡产量。近日,记者走进云南省普洱市孟连傣族拉祜族佤族自治县和宁洱哈尼族彝族自治县,观察在这个以茶闻名的地方,咖啡豆如何成为当地又一“土特产”。

“云南咖啡的名气就像普洱茶一样越来越大”

普洱与茶,密不可分。可少有人知,咖啡在这里已规模化种植近40年。

阳光洒向茂密的咖啡林,桥安精品咖啡庄园负责人金涛在观景台上远眺。金涛是孟连勐马镇帕亮村人,2023年至2024年产季,他的咖啡合作社收获咖啡豆6000多吨,平均亩产提升40%。“云南咖啡的名气就像普洱茶一样越来越大。”

“热量好、雨量适中、坡地立体气候明显,在云南,咖啡种植条件良好。”云南省农业现代化咖啡产业专家组组长夏兵介绍,在国际咖啡收购商的推动下,上世纪80年代起,小粒种咖啡开始在普洱普遍种植。

20年前,金涛回村承包了几百亩荒山坡地种咖啡:“那时靠天吃饭,产量不高,质量也一般。而且不懂管护,不结果的咖啡树只能砍掉。”

“现在种咖啡,就像照顾小孩一样精心。”金涛和社员们在部分地块深翻土壤、平整台面,邀请专家测定土壤成分。此外,还通过减少每亩地种植数量、修枝截杆、套种经济林果等增加漫射光和荫蔽度。

生态化改造后,咖啡树病虫害发病率降低,咖啡豆产量和品质提升。如今,孟连建设高稳产优良咖啡原料基地面积已达5万亩,咖啡雨林基地面积达7000亩,全县精品咖啡率位居全国前列。

“精深加工产品的利润率能翻几番”

空气中花香四溢,嫩绿的咖啡果挂满枝头。待到深秋,山顶,鲜果色选机自动色选分级;山腰,脱皮脱胶、微水洗;山脚,生豆自动烘干机忙碌运转——这道咖啡鲜果初加工生产线,绝大多数工序做到了机械化、自动化。

过去,对于收获的鲜果,咖农的处理方式很简单:把一条树枝上的咖啡果不加区分“一撸到底”。“那时候收入主要靠产量。”金涛说,生豆价格买方说了算,有时收购商压价,即便不想卖,考虑生豆放久了会坏,也只能便宜销售。

“机器加工出来的生豆,品质更稳定。”虽然买设备花了不少钱,但金涛觉得值,“先进的设备让咖啡豆精品率从不到30%提升到75%左右,效益翻了一番多。”

针对香气、风味等指标,给咖啡豆“打分”,总分超过80分的是精品咖啡。“近年来,全球精品咖啡消费增长速度超过11%,这让云南咖啡有了更大发展空间。”夏兵介绍。

让孟连富农镇信岗茶咖庄园负责人赵梅惊讶的是,“好豆”价格比普通生豆贵一倍多。

意识到必须做精品咖啡,赵梅开始四处学习,“慢慢了解到,咖啡的味道不只有苦,还有果酸、花香、坚果香等风味,一些特殊风味很受消费者追捧。”

“能否用傣族的酿酒法加工咖啡果子?”傣族姑娘赵梅有自己的想法。经历几个批次的尝试,她终于在咖啡里品到了“红酒香”,这款产品成了她的成名作。“创新加工技艺才能‘创造’属于自己的精品咖啡。”赵梅说。

除发展精品咖啡以外,通过精深加工进一步增加附加值,是云南咖啡产业的另一“引擎”。

宁洱漫崖咖啡实业有限公司的四层小楼里,焙炒、研磨、装袋,挂耳咖啡的生产线昼夜不停。

冻干、冷萃、挂耳……近年来,市场需求不断增加,咖啡产品愈加丰富。“相较于生豆,精深加工产品的利润率能翻几番。”公司总经理张芮说,“但相比卖生豆,卖产品难度也更大,关键是创新产品、打造自主品牌,得到市场认可。”

通过推动本土企业创新、引进知名咖企进驻等方式,普洱咖啡精深加工产业链不断完善。2023年,普洱新增精深加工产能2.5万吨,咖啡精深加工率从2021年的8%提升至33.4%。

“体验从一粒种子到一杯咖啡的全过程”

“体验从一粒种子到一杯咖啡的全过程!”在漫崖咖啡的电商直播间内,张芮向消费者发出邀请。

张芮成为一名“带货主播”是在2020年。在线上与顾客沟通时她发现,很多顾客对咖啡文化很感兴趣。这坚定了她的想法:打造集体体验和消费于一体的咖啡庄园。

在漫崖咖啡庄园,一条参观小路连接了种植、采摘、初加工等多道工序的演示区域,小路尽头,是一座咖啡文化博物馆。“可以看到真实的咖啡树、咖啡果,还能了解咖啡文化发展历程,体验很新奇。”游客景雯说。

宁洱地处中老铁路沿线,有外国游客坐着国际列车来,品一杯咖啡,临时还带走各类咖啡产品。

带着最满意的豆子,金涛参加了中国(普洱)国际咖啡博览会,“许多外地咖啡店主和咖啡师现场体验了新鲜豆子的现磨咖啡,对我们的种植和加工过程很感兴趣。”

普洱茶叶和咖啡产业发展中心主任张林群认为,举办咖啡博览会、咖啡文化节等活动,有利于精准对接企业需求,促成更多订单,还能扩大影响力并带动咖旅融合发展。

近年来,云南省持续推动咖啡庄园建设,举办节庆、展会、论坛等活动,搭建平台,架起中国咖啡与国际市场对接的桥梁。2023年至2024年产季,云南咖啡实际市场成交价高于国际贸易商收购报价,市场认可度不断提升。

茶乡又闻咖啡香

本报记者 张驰 杨文明

云南普洱市咖啡产业快速成长



①

新疆游客量、旅游收入双增长 文旅融合亮点纷呈

本报记者 阿尔达克

高山峡谷,森林草原,河流湖泊,戈壁大漠,独特的地貌、厚重的人文历史,涵养了新疆得天独厚的旅游资源。今年以来,新疆文旅融合亮点纷呈,游客量、旅游收入双增长。

1:1复原剧中场景陈设,带来沉浸式剧情体验,电视剧《我的阿勒泰》拍摄地吸引大量游客前来观光。“旅游+赛事”融合发展,持续放大环塔国际拉力赛等体育赛事对旅游产业的催化效应,打造消费新热点。端午假期,新疆累计接待游客568.58万人次,同比增长11.3%;实现旅游收入57.57亿元,同比增长25.88%;乌鲁木齐、伊宁进入携程平台国内自驾游热门目的地前十。

发展经济、增加就业、提高生活水平,文旅融合发展带动越来越多人投身旅游行业。据不完全统计,2023年新疆通过旅游直接带动就业超34.5万人。



②



③

图①:游客在阿勒泰地区哈巴河县的草原上骑马游玩。
新华社记者 阿曼摄
图②:参加环塔国际拉力赛的赛车经过于田县这里雅布依村。
周富鑫摄(新华社发)
图③:来自上海的小游客在和田品尝当地特色美食奶粽子。
新华社记者 陈朔摄

前4月电信业务总量同比增12.5%

物联网等新兴业务收入保持两位数增长

本报北京6月10日电(记者刘温馨)记者从工业和信息化部获悉:今年前4月,我国通信行业整体运行平稳。电信业务收入累计完成5924亿元,同比增长4%,按照上年不变价计算的电信业务总量同比增长12.5%。

新兴业务收入保持两位数增长。3家基础电信企业积极发展IPTV、互联网数据中心、大数据、云计算、物联网等新兴业务,前4月共完成业务收入1508亿元,同比增长11.2%,占电信业务收入的25.5%,拉动电信业务收入增长

2.7个百分点。其中云计算和大数据收入分别同比增长16%和44.1%,物联网业务收入同比增长14.5%。

5G网络建设持续推进,千兆网络接入能力持续提升。截至4月末,我国5G基站总数达374.8万个,比上年末净增37.2万个,占移动基站总数的31.7%,占比较一季度提高1.1个百分点。全国互联网宽带接入端口数量达11.6亿个,比上年末净增2387万个。

5G用户占比超五成。截至4月末,3家基础电信企业及中国广电的移动电话用户总数达17.59亿户,比上年末净增1528万户。其中,5G移动电话用户达8.89亿户,占移动电话用户的50.6%。

记录中国

前4月软件业务收入同比增11.6%

本报北京6月10日电(记者王政、刘温馨)工业和信息化部数据显示:1至4月,我国软件和信息技术服务业运行态势平稳,软件业务收入3.8万亿元,同比增长11.6%。

行业利润总额增速明显。1至4月,软件业利润总额4314亿元,同比增长14.3%。1至4月,软件产品收入9127亿元,同比增长8.7%,占全行业收入的比重为24.1%。

在软件业务中,信息技术服务收入较快增长。1至4月,信息技术服务收入24983亿元,同比增长13.2%。其中,云计算、大数据服务共实现收入4107亿元,同比增长14.3%。