

房地产政策持续调整优化,释放出哪些信号?

□新华社记者

延长保交楼贷款支持计划实施期限、指导银行调整存量个人住房贷款利率、进一步落实“认房不用认贷”……近期相关部门频频发声,房地产政策持续优化调整。这些新政释放了哪些信号?又将带来怎样影响?

优化政策支持刚性和改善性需求

“二套房首付比例降到4成,利率降到4.8%,我们两口子的公积金贷款额度提高了100万元,税又退了4万元……”近期购买了一套120多平方米改善性住房的南京市民赵先生,给记者细数享受的诸多政策优惠。

今年以来,各地持续优化房地产调控政策,从优化限购限售政策到下调最低首付比例,从发放购房补贴到强化公积金政策支持,从购房契税补贴到二手房“带押过户”……房地产政策不断优化调整,有力支持了刚性和改善性住房需求。

这在信贷数据上也有所体现:上半年,个人住房贷款累计

发放3.5万亿元,较去年同期多发超过5100亿元;6月个人住房贷款利率为4.11%,同比下降0.51个百分点。

从中长期来看,我国房地产市场正从过去的高速发展转向平稳发展。7月24日召开的中共中央政治局会议提出,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱。

近期,住房和城乡建设部表示,将进一步落实好个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;国家发展改革委表示,要在更好满足居民刚性和改善性住房需求等方面加强政策储备。

“考虑到我国房地产市场供求关系已经发生深刻变化,过去在市场长期过热阶段陆续出台的政策存在边际优化空间。”中国人民银行货币政策司长邹澜说。

中国人民银行日前部署下半年工作时明确提出,因城施策精准实施差别化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人

住房贷款利率。

“从需求侧尽快采取切实措施,更好地满足刚性和改善性住房需求,有助于稳住和提振居民住房消费。”招联金融首席研究员董希淼表示,相关部门提出更加明确的要求,回应了市场呼声,传递出积极信号。

部分地方“试水”推进政策落地

近期,调整存量个人住房贷款利率、“认房不用认贷”、改善性住房换购税费减免等政策导向成为市场关注焦点。在相关部门的鼓励和引导下,已有部分地方和机构积极响应。

北京、深圳、广州、上海等一线城市先后发声,将结合自身房地产实际情况支持居民刚性和改善性住房需求。河南郑州、广西梧州等地优化住房套数认定标准,江苏的镇江、扬州、苏州等多个城市出台购房税收优惠政策……

购房者对房地产金融政策调整亦充满期待。上海市浦东新区金桥区域一家美凯龙爱家门店的资深经纪人告诉记者,近期来店咨询政策的客户明显

增多,他们普遍对降低首付比例和贷款利率的政策特别关注。

易居研究院研究总监严跃进认为,“认房不用认贷”有利于激活房屋置换链条,活跃市场交易。降低部分存量房贷利率则有助于减少居民扎堆提前还款和违规“转贷”行为,提振居民扩大消费的意愿和能力。

董希淼认为,针对存量房贷利率调整,央行近期的表态从此前的“支持和鼓励”变为“指导”,这传递出更加积极的信号,将有利于加速政策落地。

满足房企合理融资需求

巩固房地产市场企稳回升态势,不仅要提振居民住房消费,还要满足房地产行业合理融资需求。

8月初的长沙,骄阳似火。记者在正荣滨江紫阙台楼盘看到,工人们进进出出搬运建材,入户门、栏杆和门窗安装工程正在收尾,小区内的园林景观工程也在有条不紊地推进。

“因现金流短缺,项目自2021年12月起几度停工。去年底‘金融十六条’政策落地后,正荣地产在保交楼工作专班的帮

助下,获得了1.24亿元保交楼专项借款支持,快速实现了项目复工,确保了交付进度。”项目有关负责人告诉记者。

去年11月金融管理部门出台了支持房地产市场平稳健康发展的16条政策措施,保持房地产重点融资渠道稳定,有力推动各地项目复工建设。今年上半年,开发贷款累计新增4200多亿元,同比多增约2000亿元。

金融管理部门近期将“金融十六条”相关政策适用期限、保交楼贷款支持计划实施期限延长,以此引导银行继续对房地产企业存量融资展期,加大保交楼金融支持。日前,中国人民银行召开金融支持民营企业发展座谈会,多家房企主要负责人受邀参会。会议强调,金融机构要满足民营房地产企业合理融资需求。

中国民生银行首席经济学家温彬认为,随着一系列金融支持政策的落地实施,优质房企现金流得到更强保障,保交楼稳步推进,风险将趋于收敛。经过风险出清,行业将逐步步入良性发展轨道。(记者 吴雨 郑钧天 邓华宁 柳王敏)

(新华社北京8月9日电)

“看起来很美”的夏令营为何被屡屡吐槽

□新华社“新华视点”记者 张紫贇 周畅 李双溪 潘峰

眼下正值暑假,夏令营市场火爆。不少家长为孩子亲近自然、增长见识、增进交流,积极报名参加各种主题夏令营。动辄数千上万元的夏令营产品不愁销路,有的甚至“上线即秒光”。

“新华视点”记者调查发现,夏令营市场规模迅速扩大,既丰富了学生的暑期生活,也成为素质教育的重要平台。但与此同时,一些夏令营被消费者吐槽为“排队营”“坑娃营”,消费体验不佳,市场亟待规范。

参加体验如开盲盒,隐形消费套路满满

记者走访发现,一些夏令营活动虽“看起来很美”,但实际体验却如同开盲盒,与商家承诺的服务相距甚远。

高一学生小窠花费1000余元参加了学校组织的军事夏令营,却并未领略到之前向往的紧张、活泼的军旅生活,5天里多数时间都在排队。整个夏令营共有100多名学生,组织者统筹能力不高,时间安排和项目衔接屡屡“掉链子”。

“50多名女生挤在3个宿舍,每天洗澡都要排队一小时以上。”小窠说,集体外出参观纪念馆时更是扎堆,且全程没有任何专业人员讲解,大都在排队、拍照。

家长乐先生为孩子选了7天6晚、价格3080元的“少年领袖训练营”。令他没想到的是,广告宣传称“一天20个菜”“有牛奶水果供应”,实际行程中吃的却大多是盒饭,经过家长反复提意见,直到第4天孩子才喝上牛奶。

此外,销售时宣传的各类精彩课程也不见踪影,每天的活动基本就是操练。乐先生很后悔:“从视频看,现场秩序很混乱。孩子啥也没学到,还病了两周。”

不少家长反映夏令营的食品和生活卫生状况堪忧。有的孩子在餐食里发现头发、虫子、塑料等,有的孩子感染了“红眼病”。

记者注意到,目前市面上流行的高校研学夏令营有不少被“注水”。5天行程里真正与高校有关的仅有半天或几小时,且常常进不了校园。

高一学生木木刚刚参加了学校组织的研学夏令营。令他失望的是,梦想参观的北京大学、颐和园等都没看到。木木说:“烈日下站了2个小时,连颐和园的门都没进,机构和学校也没给任何解释。原本安排的5个主要目的地也被临时取消。”

在关于夏令营的投诉里,隐形消费名目繁多也是重点。一些家长反映,有些机构往往先用便宜价格吸引订单,在活动过程中以“给孩子买零食”“抓拍精彩照片”等名目增加收费。

乐先生孩子所在夏令营便是如此。机构在活动后期忽然提出,付费可享受拍摄写真服务,价格分为799元至1999元不同档次。乐先生等家长对此不满:“入营时没有说,快结束了才提,感觉套路满满。”

揭秘内部运营“潜规则”

业内人士反映,随着夏令营市场火爆,越来越多机构想从中快速分一杯羹,宣传“注水”收取高额团费,在服务中又设法压低开支,以赚取最大利润。

与一般暑期旅游团相比,夏令营主打针对学生群体的教育和组织资源优势。但业内人士透露,一些机构编造师资教育背景、抄袭精美食宿图片,“谁会查得那么细?先把订单搞到手再说”。

暑期兼职夏令营老师的小艺说,自己兼职的机构,实际开展课程与广告手册展示完全不同,重宣传、轻服务。

小艺应聘的是生活老师岗位,主要职责是照看孩子,却被机构要求紧盯拍照。“从孩子早上6点多起床到晚上10点半睡觉,吃饭、训练、跑步、睡觉都要拍。都是在做表面工作。”开营仪式时,为拍宣传视频,让学生保持军姿在太阳地里站了近1小时,导致学生中暑生病。

记者还发现,有的夏令营层层转包经营,不顾学生体验和安

全一味压低开支,生活用品不经清洁处理反复使用。

吉林省长春市一家关爱留守儿童公益组织负责人小兰,原本想组织一个留守儿童夏令营。与当地旅行社深入接触了解到,旅行社只负责在省内组团,之后转包给北京另一家旅行社,并不对孩子在北京行程的安全负责。为学生安全考虑,小兰只好作罢。

记者了解发现,层层转包是夏令营市场较为常见的情况。负责任的机构会在转包时核查地接机构资质、经验等,参与后续行程;但也有不少机构为赚快钱,压低开支,随意在网上找个地接就把孩子交出去。

为尽可能省钱、省事,一些商家花招百出。小艺反映,她所在的机构会反复使用学生宿舍床上用品,“第一期的学生用了结营后,第二期的学生接着用,都不晾晒一下”。

应提高准入门槛加强监管力度

夏令营乱象引发业内人士担忧。吉林省东北亚铁路国际旅行社有限公司总经理薛炳忱说,不规范的企业行为使夏令营市场整体形象受损。

专家们认为,夏令营是一种特殊的旅游产品,事关青少年的身心安全,必须有更高的准入门槛、更强的监管力度。

“当前夏令营市场门槛较低,只要有场地、教师、客户资源,谁都能办。”薛炳忱说,教育系统组织的夏令营由教育部门

监管,旅行社组织游学夏令营由文化旅游部门监管,还有大量户外拓展、各种协会及其他商业机构开办的夏令营,没有明确的监管主体,存在执法监管的模糊地带,责任主体并不明晰。

相关情况已经得到有关部门的重视,一些地方已在开展暑期夏令营市场专项检查。如广西梧州、陕西咸阳着重对游学夏令营进行集中执法检查,核准机构资质,了解收费标准、合同内容,细查安全责任等。广东广州、四川眉山则专门针对夏令营市场“舌尖上的安全”,开展了专项检查、联合检查、监督抽检。

21世纪教育研究院院长熊丙奇认为,必须加大专项检查和处罚力度,严肃查处虚假宣传、校企利益输送等违法违规问题,排除安全隐患与规范市场秩序。他建议引入黑名单制度,提高不良机构的违法违规成本。

中国教育科学研究院研究员储朝晖认为,需要尽快健全行业标准,细化监管责任,提高准入门槛。注重所涉部门的协同发力,加强对夏令营市场经营者的资质、价格、服务、安全等全方位监管,促进市场规范有序成长。

专家们提醒,家长在为孩子挑选夏令营产品时,要对机构资质、师资背景等加强甄别。在签订合同前,仔细询问有关责任条款,问清食宿安排、保险理赔等情况,增强维权意识。

(新华社合肥8月10日电)