

新一轮房地产政策组合拳密集“打出”—— 市场发出回暖信号 居民期待更多利好

湖北日报全媒体记者 王艳华

市场观察

首套房商贷首付比例下调至15%、历史上最大幅度调整,取消全国层面商业性个人住房贷款利率下限,公积金贷款利率调整到历史最低值……5月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局接连发布三大重磅住房贷款政策;

5月22日,湖北省住建厅联合省财政厅、自然资源厅、人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局湖北监管局印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,在取消购房限制、降低购房门槛、以旧换新等方面继续释放利好。

新一轮房地产政策,叠加此前出台的武汉市房地产“新十条”以及正在先后落地的“一区一策”,市场和居民反应如何?

房贷利率调整已让多户家庭受益

“对有刚需的居民确实是利好。”5月23日,一位武汉房地产中介人士告诉湖北日报全媒体记者。

根据上海易居房地产研究院统计,今年2月武汉市首套房最低贷款利率为3.55%,在全国重点城市中相对较低。长沙市、合肥市的首套房贷款利率分别为3.75%、3.65%,均高于武汉。截至5月21日,武汉已有多家银行开始执行最新房贷利率和首付政策。

本次新政落地前,湖北多地已经下调了首套房最低利率。2023年8月31日,中国人民银行公布《湖北省内各

城市首套房贷利率下限历史调整情况》,从2022年10月起,武汉、襄阳、宜昌、荆州、恩施就阶段性取消了首套房贷利率下限,十堰、荆门两地也从2023年1月、3月起阶段性取消利率下限。

下调首套房贷利率之外,湖北省还推进了降低存量房贷利率的工作。2023年9月,人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》,支持鼓励银行与借款人协商调整存量首套房贷利率。

到当年11月底,湖北省降低存量首套房贷利率工作就已基本完成,全省超过8600亿元存量首套房贷利率下调,平均降幅0.91个百分点,超223万户家庭受益,户均每年减少利息支出3500元左右。多重政策之下,已购房未还清房贷、准备购买首套房的居民明显受益。2019年,武汉市民杨涵在东西湖区购入一套房产。存量首套房贷利率下调以后,她从2023年10月起,每个月少还了700元的房贷。

刚性和改善性住房需求持续释放

5月17日、18日,新政出台首个周末,武汉市新房交易迎来小高峰。

根据武汉购房数据,相比上一个周末11日、12日的日成交量315、200套,17日、18日成交量分别为357、333套。截至5月22日,武汉新房交易量环

比上月增长7.1%,二手房交易量同比上月增长39.8%。贝壳找房数据显示,武汉居民通过平台实地看二手房的总次数在18日、19日均超过1.7万,比上周末高出约5000人次。业内人士介绍,新政出台的首个周末,市场回暖,不少房屋中介和置业顾问已经在朋友圈“晒单”。

降低首付和贷款利率,刚需家庭的购房门槛和还款压力明显下降,也进一步释放了改善性住房需求的空间。

“明年左右我打算在靠近主城区置换一个户型更好一点的房子,按照现在的利率趋势,新房的月供可能和当时买的房差不多。”武汉市民徐贤目前在武昌区工作,今年4月,他卖掉了2021年房贷利率高点购入的位于东西湖区的二手房,未来打算在靠近主城区的地段购买新房。

降低首套房贷利率,为有需要置换房产、改善住房条件的居民提供了优惠。洪山区某房地产人士表示,就武汉房地产市场来说,未来一段时间内一定是高品质的改善性需求的市场,土地供应也会往这一方向集中。

中指研究院(华中)市场研究中心主任李国政分析,近年来,在我国房地产市场供求关系发生重大变化的背景下,改善性住房需求占比越来越高,对于“多孩家庭”“以旧换新”的改善性住房需求,政策的支持力度也越来越大。据介绍,武汉市硚口区推行“以房换房”新策,已有市民成功用旧房换购新房。

多重利好之下将刺激市场释放真实需求

面对密集出台的房地产市场政策,

部分有改善性住房需求的居民保持观望态度。

“我现在不急着手。”徐贤告诉记者,2021年他在利率5.38%左右的高点买房。面对密集出台的房地产市场政策,他还想再等等看是否还会有更好的政策或者贷款利率再下调的空间。

洪山区房地产从业者认为,每次房地产新政策出台都会有一个市场反应周期。房子作为家庭最重要的一笔资产,购买人态度谨慎非常正常。但这次房地产金融政策组合拳的力度空前,长期来看必然会起到改善市场环境、提振信心的效果。

李国政解释,本月武汉密集出台的“新十条”、金融政策“大礼包”、武汉各区先后出台的优惠政策,在刺激市场信心的同时,也起到了稳定和居民信心的作用,将吸引和惠及有刚性需求和有改善性需求的居民,从而进一步释放真实需求。

仲量联行大中华区首席经济学家庞溟认为,本次楼市新政通过供需两端释放利好激发市场活力,补充房地产行业恢复稳定发展所需的资金流动性,但商品住宅价格和利率下行确实有加重需求端观望氛围的可能性。各地应当按照自身实际情况,因地制宜,有步骤、有秩序、有弹性、有差别地调整优化当地房地产政策,用足用好政策工具箱,跟进中央政府政策推出相关配套措施并确保落地生效,落实好房地产市场长效机制,实现房地产市场的企稳复苏和长期健康可持续发展。

聚焦中央生态环保督察

中央生态环保督察组移交第15批信访件

湖北日报讯(记者胡弦、通讯员李斌)5月23日,中央第四生态环境保护督察组向我省交办信访件95件(来电58件、来信37件),其中重点交办件13件(来电6件、来信7件)。截至5月23日,中央第四生态环境保护督察组累计向我省交办15批信访件,共1192件(来电895件、来信297件),其中重点交办件204件(来电121件、来信83件)。根据督察工作要求,交办信访件已全部按照“6小时全链条式”交办机制,交到各市州办理。

从5月23日交办的第十五批信访件分布情况来看,其中武汉29件、襄阳9件、宜昌5件、黄石7件、十堰4件、荆州7件、荆门4件、鄂州4件、孝感6件、黄冈10件、咸宁1件、随州3件、恩施2件、仙桃1件、潜江2件、省直部门1件;从污染类型来看,其中水污染37件、大气污染42件、噪声污染32件、土壤污染13件、生态破坏23件、辐射类1件、其他污染14件(部分信访件涉及多种污染类型)。

截至5月23日,配合中央生态环保督察组信访(应急)处置组累计收到进驻报告549份,已办结233件,阶段性办结316件;其中情况属实500件,不属实49件;责令整改155家,立案处罚32家,罚款金额146.3076万元,行政拘留2人,约谈41人,问责55人。

根据工作安排,中央第四生态环境保护督察组督察进驻时间为1个月。进驻期间(2024年5月8日至6月8日)设立专门值班电话:027-82662776,专门邮政信箱:湖北省武汉市A246邮政信箱。督察组受理举报电话的时间为每天8:00至20:00。

14.06亩生态公益林被损毁

安陆市李畛镇作出处理并通报批评

湖北日报讯(记者胡弦、通讯员郑国安)近日,针对杜庙村14.06亩生态公益林被损毁的问题,安陆市李畛镇积极调查处理,并将该案例在全镇开展通报批评。

5月12日,孝感市接到中央第四生态环境保护督察信访交办件。信访人反映,安陆市李畛镇杜庙村村干部杜某某的山头种植的生态公益林大面积被砍伐破坏,无人管理。

安陆市调查发现,杜庙村村干部杜某某与申某某签订了青山买卖合同。申某某在没有办理《林木采伐许可证》的情况下,对该林地进行砍伐。被损毁的生态公益林面积共计14.06亩,涉及树种为马尾松、麻栎及杂树。

根据李畛镇巡山护林责任区域划分规定,该山头为村干部杜某某的责任山,由其负责管理,且其作为村干部包片负责杜庙村14组的工作(含山场管理)。根据生态公益林管护合同,杜庙村14组公益林由村民陈某某负责日常管护工作,但陈某某履行该区域管护责任不到位。综上,该问题反映属实。

在初步掌握有关情况的基础上,5月14日,安陆市生态环境保护委员会办公室协调安陆市林业局、孝感市生态环境局安陆市分局、李畛镇政府等单位召开信访件

办理工作推进会,研究整改工作,确保信访件高效及时办理。

针对违法砍伐林木责任人申某某,安陆市林业局对其进行了立案调查,并下达《行政处罚事先告知书》,拟罚款人民币15678.25元,责成其补植砍伐数量3倍的树木723株。目前,申某某已补植450株。林业部门要求申某某在5月25日前补植完成剩余的273株树木。

李畛镇对杜庙村党支部书记孙某某进行诫勉谈话,对杜庙村村干部杜某某作出停职处理,由镇纪委对其违纪问题立案审查。5月14日,李畛镇杜庙村与陈某某解除生态公益林管护合同,陈某某退还了2023年所得的生态效益补偿金230.8元,并确定杜庙村村民孙某为该区域管护人员。5月14日,李畛镇将该案例在全镇开展通报批评,警示教育干部筑牢生态环境保护思想防线。

同时,安陆市责成李畛镇迅速对生态公益林及生态保护红线范围内的森林全面核查,对擅自毁林问题发现一起、处理一起。同时,安陆市要求李畛镇压实镇、村两级“林长”和护林员职责,加大森林资源日常监管力度,对破坏森林资源违法行为早发现、早制止,切实守护好绿水青山。

湖北省第六批信访件已办结81件

湖北日报讯(记者胡弦、通讯员李斌)5月23日,针对中央第四生态环境保护督察组向湖北省移交的第六批82件群众信访举报件,各责任单位均按要求上报调查处理情况(详见二维码)。

截至当日,移交湖北省的第六批信访举报件82件,已办结81件(含阶段性办结),其中武汉37件,已办结36件(补充办理1件,暂不公开);襄阳6件,已办结6件;黄石5件,已办结5件;十堰2件,已办结2件;荆州1件,已办结1件;荆门2件,已办结2件;鄂州5件,已办结5件;孝感9件,已办结9件;黄冈8件,已办结8件;咸宁1件,已办结1件;随州1件,已办结1件;恩施1件,已办结1件;仙桃2件,已办结2件;天门1件,已办结1件;省直部门1件,已办结1件。



扫码阅读全文

武汉500千伏变电站将达10座

湖北日报讯(记者黄磊、通讯员王晚静、王欣)5月23日,国网武汉供电公司召开“走进国家电网——为武汉高质量发展赋能”主题活动。武汉市区两级人大代表、政府部门代表、网络大V等30余人,先后参观了500千伏江北变电站、三角湖变电站、配网不停电作业现场等场景。记者从活动上获悉,武汉500千伏变电站将达10座。

正在建设中的500千伏江北变电站,是武汉市建设世界一流电网的关键性控制工程,也是华中地区首座全户内500千伏变电站,更是湖北省历史上超高压变电站第一次深入城市腹地。

主任吕文介绍,500千伏江北变电站,为众多拟实施的下级变电站提供上级电源,是30余项一流电网重点项目的先决条件。项目投产后,武汉电网消纳西北清洁能源的能力将大幅提升,将优化武汉江北整体供电格局,满足汉口城区未来10年经济社会高质量发展。同时,该站同比常规500千伏变电站占地面积缩小50%,并与周边景观完美融合,是保障民生、绿色环保、和谐共生的标志性工程。

记者了解到,目前,武汉市已建成9座500千伏变电站。500千伏级别的变电站用于超高压电力传输和配送,具有较低的传输损耗和高效的稳定性,在电力系统中具有重要的枢纽地位。

宜昌倾力打造历史文化街区

5月22日,宜昌城区二马路历史文化街区更新改造项目工地上,工人正在对老街区进行修缮复原。二马路历史文化街区是宜昌最古老的商业建筑群,现存的商埠建筑遗存形成了“万国建筑”风貌。据了解,宜昌二马路历史文化街区更新改造项目(一期)涉及20个老旧小区、多个文保建筑,项目总投资约3亿元。(湖北日报全媒体记者 刘曙松 摄)



聚焦10大更新重点

湖北发布建筑和市政基础设施设备更新方案

湖北日报讯(记者刘宇)5月22日,省住建厅联合省发展改革委、省经信厅、省财政厅、省市场监管局等部门印发《湖北省推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案》(以下简称《方案》),聚焦10大方面更新重点,分类推进建筑和市政基础设施设备更新。

《方案》要求,坚持“市场为主、政府引导,鼓励先进、淘汰落后,标准引领、有序提

升”原则,以住宅电梯、供水、供热、供气、污水处理、环卫、城市生命线安全工程、建筑节能改造等为重点,统筹推进设施设备更新、城市更新、老旧小区改造、城市地下管网建设、智能建造,持续保障建筑和市政基础设施设备安全、绿色、智慧运行。

《方案》明确了更新设施设备的具体数量和年限。比如到2027年,全省既有住宅加装电梯8000台,更新改造

供水设施设备4000套,更新改造生活污水处理厂40座、污水管网5200公里以上,改造城镇燃气问题管道2400公里,更新或报废不符合现行标准的气液双相液化石油气钢瓶9300只,更新改造环卫设施设备6000台(套),等等。

更新如何落实?《方案》给出了五条具体实践路径,包括省市县一体推进城市生命线安全工程建设、运用共同缔造

的理念和方法推进电梯加装、用好“特许经营+使用者付费+按效付费”政企合作新机制、带量集采等方式降低企业设备采购成本,以及鼓励武汉、襄阳、宜昌等重点城市,率先完成试点示范任务,复制推广试点经验。

在政策保障方面,《方案》提出要加大财税、金融扶持,健全费价机制。比如统筹中央和省级老旧小区改造补助资金支持既有住宅加装电梯,各市县实行电梯加装补助,支持提取住房公积金、住宅专项维修资金分别用于加装电梯、老旧电梯更新改造。市县对设施设备更新给予企业贷款贴息,省级按照市县贴息的50%给予补助,期限不超过2年。

优质公共服务吸引人口向县城集中

湖北日报全媒体记者 汪洋 通讯员 谢燕子 皮道琦 龙钰

嘉鱼推进“双集中”

城镇化的本质是人的城镇化,“双集中”首要任务是人的集中。

嘉鱼县通过调研发现,制约人口返乡进城的主要因素,是县城公共服务水平不高,教育、医疗等领域存在短板;县城的学校服务农村人口进城的寄宿制学位不足;县内尚无三甲医院,整体医疗水平有待提升……

嘉鱼县以群众需求为导向,多措并举提升公共服务水平,推进人口向县城集中,力争到2025年,县城常住人口达到20万。

大量增加寄宿制学位 服务农村人口进城

4月下旬,湖北日报全媒体记者走进嘉鱼县第二中学校园,崭新的教学楼、学生餐厅、学生宿舍错落有致;操场上,学生们分班分组开展活动,秩序井然、生机勃勃。

这是一所公立寄宿制高中,占地约160亩。“双集中”试点后,嘉鱼县县政府整体收购原武昌首义学院附属高级中学,把原南嘉中学高中部整体搬迁过

来,挂牌成立嘉鱼县第二中学。

“2022年招生500人;去年扩招至750人;今年继续扩招,预计将达770人。”该校校长陈涛介绍,随着学位增加,更多孩子有了就读普通高中的机会。

办学规模扩大了,师资力量也要跟上。“今年4月,我校通过人才专列到武汉高校招聘,吸引33名优秀学子,其中10多人拥有硕士学历。”陈涛说。

该校实行寄宿制全封闭式管理,聘请了一批宿舍管理员。

罗丽是一位“陪读妈妈”,女儿在该校读高二。去年8月,她应聘来到该校,当起宿舍管理员,开始另类的“陪读”生活。“早上6点逐一敲门叫起床,晚上9点半开始清点人数,10点30分熄灯,零点后再查房。”她说。

每周三是“校园开放日”,家长可以进校看望孩子,也可以和老师沟通。放假时,学校还会组织公交进校,将来自各乡镇的孩子们送回家。

“双集中”试点前,嘉鱼县共有101所学校。试点开展以来,该县有序撤并

生源较少学校,让学生向县城或中心镇集中。学校布局调整中,最大的亮点是大量增加寄宿制学位,除新成立的嘉鱼县第二中学外,新成立的嘉鱼县第二小学设置寄宿制学位600个,新成立的嘉鱼县第一初级中学设置寄宿制学位1200个。同时,对家庭困难的寄宿学生给予一定生活补助。

最新统计显示,仅义务教育阶段学校,当地已吸引129名学生返嘉,149名学生进城,在城区就读学生占比从65%提高至78%。

打通县域“壁垒” 家门口享优质医疗服务

5月13日晚至14日凌晨,武汉大学中南医院嘉鱼医院急诊手术室,马祥铭医生先后为两名急性心肌梗死患者做了支架手术,将他们从死亡边缘抢救过来。

马祥铭今年45岁,嘉鱼县官桥镇舒桥村人,大学毕业后,入职十堰市郧西县人民医院,成为当地小有名气的心血管病专家。2022年12月,武汉大学中南医院嘉鱼医院成功将其引进。

马祥铭不负众望,带领团队开展急性心肌梗死、恶性心律失常等急介入手

术治疗,让心血管急症患者在县内就能得到妥善治疗,提升嘉鱼心血管病介入诊疗水平,心血管手术量提升近10倍。

去年8月,嘉鱼县中医联盟正式成立。由县中医院牵头统筹县、镇、村中医药服务体系,开设国医堂3个、中医儿科门诊1个、中医康复科3个。

近年来,嘉鱼县打通县域“壁垒”,让群众在家门口享受优质医疗服务:引入武汉大学中南医院托管县人民医院,县人民医院新增5个省级临床重点专科,新开展9个专业37项手术,转诊率下降39.5%,住院人次增长39.2%;引入省第三人民医院托管县中医医院,县中医医院手术水平从二级提升到三级。提升智慧医疗水平,建设远程医疗会诊系统,构建“小病不出村、常见病不出镇、大病不出县”的三级医疗格局,县内就诊率从60%提高至92.5%。

初夏时节,嘉鱼卫健项目建设如火如荼。在建的武汉大学中南医院嘉鱼医院、县疾控中心项目预计2025年6月投入使用,鱼岳社区卫生服务中心、官桥卫生院计划2024年底建成使用,武汉大学中南医院嘉鱼医院原院区将建设医养中心……