

商品房等着卖、保障房等着用，20多个城市政府出手收购存量商品房用作保障性住房

“以购代建”多点开花，楼市迎来新动能

本报记者 时澜

当前，收购存量商品房用作保障性住房，成为统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房地产发展新模式的重要举措之一。5月17日国务院政策例行吹风会释放相关政策信号之后，地方“下场收房”动作不断，保障性住房“以购代建”模式正在越来越多城市落地。

政府组织国企收购存量商品房会否给楼市带来哪些影响？“以购代建”在各地落实进展如何？如何运用政策工具为收购提供资金来源？相关问题备受市场关注。

统筹商品房去库存与保障房供给

“以购代建”模式如何统筹商品房去库存与保障房供给？对此，业内普遍认为，相比于新建保障房，政府收储模式周期较短，有利于缓解房企流动性风险，促进住房资源合理高效利用。

国家统计局最新公布的数据显示，5月末，全国商品房待售面积74256万平方米，同比增长15.8%，其中住宅待售面积增长24.6%。5月27日，上海易居房地产研究院发布的百城住宅库存报告显示，4月，全国百城新建商品住宅库存去化周期为26.5个月，超过12~14个月的合理值，库存去化周期明显偏高。

与此同时，我国保障房筹建仍在较大规模推进。“十四五”期间，我国计划筹建保障性租赁住房870万套（间）。58同城、安居客发布的《2023年全国租赁市场报告》预计，今年重点城市将进入保障性租赁住房供应爆发阶段。

“政府推进拆迁安置、公租房和人才房筹建，有常态化的公共住房筹建需求，特别是热

阅读提示

当前，新建商品住宅库存去化周期较长。与之相对应的是，我国保障房筹建仍在持续推进。政府组织地方国有企业收购存量商品房用作保障性住房，成为统筹消化存量房产、优化增量住房的重要举措之一。保障性住房再贷款的资金支持，有助于推动保障性住房“以购代建”模式在越来越多城市落地。

点城市保障房的任务比较重。而存量收购比增量建设在周期上、成本上要更划算。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，这是政府收购商品房的主要背景之一。

易居研究院研究总监严跃进认为，和传统的融资协调机制相比，“以购代建”模式已经从输血机制转变为造血机制，房地产企业通过资产盘活，将其资金到工作提供更多渠道和方式，更好推进保交楼工作的开展。

“收购存量商品房作为保障房，一方面使开发商的商品房能够顺利实现其价值，另一方面增加了保障房供给，促进了商品房与保障房双轮驱动、双轨运行的房地产市场平稳健康发展。”首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院教授赵秀池说。

20多个城市政府“下场收房”

5月17日新一轮房地产支持政策明确后，全国多地快速响应“以购代建”，地方政府“下场收房”的尝试正在逐渐展开。

5月27日，昆明发布《关于征集商品住房用作保障性住房的公告》，拟由市属国企在部分行政区域征集已建成未出售的商品住房用作保障性住房，房源为单套建面120平方米及以下商品住房，优先整栋或整单元未售、可封闭管理的楼栋或整院。

5月30日，为落实广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）符合条件的被征收人拆迁安

置事宜，广州增城区新塘镇发布通告，拟采用购买市场化商品房作为该项目安置房源，征集符合条件商品性安置房源报名，多家房企报名参与。

6月2日，苏州出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，明确坚持“以需定购”，组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房，鼓励和支持有条件的企事业单位、社会主体购买商品住房用于职工租住……

事实上，“5·17”房产新政前，一些地方已经提前动手，尝试通过“以购代建”盘活存量住房，包括重庆、杭州等在内的多地公开收购商品住房用作公共租赁住房。2023年，央行设立了租赁住房贷款支持计划，支持济南、郑州等8个城市试点市场化批量收购存量住房、扩大租赁住房供给，一年多来，试点在8个城市落地。

据不完全统计，截至目前，全国已有至少22个城市落地了政府收储商品房的模式。

“一些城市动作很快，借鉴意义比较大。预计未来政府常态化的公租房、安置房筹建，可能会更多转向存量盘活。”李宇嘉说。

政府收房，钱从哪儿来？

政府收购存量商品房，钱从哪儿来？5月17日，央行方面表示，将设立3000亿元保障

性住房再贷款，用于收购已建成未出售的商品房。

克而瑞地产研究中心相关负责人介绍，地方财政、租赁住房贷款支持计划、城投平台自筹资金是三大资金来源。央行设立的3000亿元保障性住房再贷款，将成为新的资金来源补充。

6月12日，央行召开保障性住房再贷款工作推进会，要求按照“政府指导、市场化运作”的思路，借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存。

“近几年，已有部分城市推进由国企平台出手，直接收购开发商存量新房房源，改作租赁住房，预计未来将有更多配套政策跟进，资金支持也有望进一步加大。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶说。

“以购代建”模式的推广，需要确保其可持续，加强对收储商品房的运营管理能力。对此，保障性住房再贷款工作推进会也强调，加强制度保障和内外监督，坚持自愿参与、以需定购、合理定价，严格避免新增地方隐性债务，切实防范风险。

“自愿参与、以需定购、合理定价，与市场化、法治化一脉相承，大意是各方参与都是自主自愿的，而且收购行为要确保资金平衡，在顺利配租配售出去以后，能偿还银行的贷款。”李宇嘉分析。

对于配合加快保障性住房再贷款落地生效，住房城乡建设部有关负责人表示，地方政府应制定保障性住房配售办法，配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本加适度合理利润的原则测算确定。同时，要建立健全保障性住房和保障对象档案，实行全国联网，加强对规划建设保障性住房的全过程监督。



内蒙古兰炭专列海联运首发

6月19日，机械设备在内蒙古鄂尔多斯市鑫聚源物流园区吊装载有兰炭的集装箱。

当日，一列满载2500吨兰炭的专列缓缓驶出鑫聚源物流园区，奔向唐山市曹妃甸港，之后将通过海运发往印度尼西亚，标志着内蒙古首条清洁能源铁海联运“绿色通道”顺利打通。新华社记者 贝赫 摄

云南推出个人就业创业“一件事”服务模式

本报讯（记者赵黎浩）记者近日从云南省人力资源和社会保障厅获悉，云南省创新推出个人就业创业“一件事”服务模式，年内即可实现“一个标准、一网通办、一窗受理、一站服务、一次反馈”。

据了解，云南省人力资源和社会保障、住房城乡建设、医保等部门从企业视角和群众需求出发，全面梳理就业登记、社保医保登记、创业贷款申请、补贴申领、人事档案转递、公积金账户设立等9项个人就业创业“一件事”主题场景，制定公布个人就业创业“一件事”工作方案和办事指南，确保减少办事环节，减少申请材料，减少办理时间，不断推进线上线下无差别受理、同标准办理、同质同效体验。

辽东半岛打造滨海游新体验

海岸线漫长的辽东半岛，旅游资源丰富。为适应旅游业高质量发展需求，当地推动设施提质升级、创新旅游业态、加强文旅融合，打造滨海游新体验。

图为6月16日，在辽东半岛南端的大连市，“老虎滩”号游船上的游客在拍照。

新华社记者 章磊 摄



跨境资金流动形势向好，外汇市场供求状况改善

5月份我国外汇市场运行总体平稳

本报讯（记者北梦原）日前，国家外汇管理局公布5月银行结售汇和银行代客涉外收付款数据显示，我国跨境资金流动趋向均衡，外汇市场运行总体平稳。今年1月~5月，银行累计结汇63354亿元，累计售汇68950亿元。5月当月，银行结汇12505亿元，售汇13638亿元。

国家外汇管理局副局长、新闻发言人王春英表示，5月份，企业、个人等非银行部门跨境收入和支出规模相当，呈现基本平衡，跨境资金流动形势显著向好；市场预期保持平稳，

外汇交易理性有序，结售汇逆差明显收窄，外汇市场供求状况进一步改善。

在我国外贸发展态势持续向好的支撑下，5月份，货物贸易项下跨境资金净流入同比和环比分别增长23%和76%，净流入规模创2023年下半年以来单月新高，持续发挥稳定跨境资金流动的基本盘作用。同时，外资配置人民币资产意愿较强，5月份净买入境内债券320亿美元，环比增长86%，处于历史较高水平。此外，境内主体对外各类投资更加平稳有序。

王春英表示，未来我国外汇市场保持稳健运行具备坚实基础。随着宏观政策加快落地显效，我国经济回升向好态势将进一步得到巩固和增强，经济基本面对外汇市场和人民币汇率将起到有力支撑作用。同时，近年来我国企业不断创新发展，国际竞争力和适应外部环境变化的能力持续提升；外汇市场参与主体更加成熟，汇率避险工具运用更加广泛，人民币跨境使用占比稳步提高，汇率风险管理能力不断增强，外汇市场内在韧性增强有助于市场平稳运行。

聚焦物业服务不到位、侵占业主利益等问题

山西开展专项整治规范物业服务企业行为

本报讯（记者刘建林 李彦斌）近日，山西聚焦物业服务不履行不到位、侵占业主利益等问题，部署开展专项整治，通过查处一批违法违规物业服务企业，建立完善物业服务企业退出机制，进一步规范物业服务企业行为，维护业主合法权益。

据悉，此次专项整治将持续5个月，在物业服务不履行不到位方面，重点整治未按照合同约定提供服务、未履行信息公开和报告义务、未按照合同约定提供安全防范工作、未履行物业服务企业的移交义务等问题；在物业服务企业侵害业主利益方面，重点整治擅自利用小区公共部位经营、未公示公共收益收支情况、违规侵占小区公共收益等问题。

目前，山西各市已组织所辖县（区）结合“全省物业服务企业执行政府指导价项目服务等

级核查整治专项行动”，对住宅小区物业服务不履行不到位、侵占业主利益等问题进行全面排查，对举报的问题线索进行重点核查。针对发现的问题，建立工作台账，明确责任人和完成时限，及时督促整改。

根据专项行动方案，对拒不整改、不履行且业主反映强烈的物业服务企业，所在地住建部门将协同街办（乡镇）引导业主、业主大会依法予以解聘，做好退出和移交工作。对于经业主共同决定解聘的物业服务企业但其拒不退出、不依法移交物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料的，住建部门协同街道（乡镇）可指导业主或业委会（物管会）通过诉讼途径寻求解决。住建部门将跟踪进展，将有关情况同步推送至“山西省信用信息共享平台”，并报告市场监管部门。

截至4月末

科创板上市公司

571家

一批关键核心技术攻关的“硬科技”企业登陆科创板



强化“硬科技”定位，健全制度机制

证监会发布深化科创板改革八条措施

本报北京6月19日电（记者刘小燕）今天，证监会发布《关于深化科创板改革 服务科技创新和新质生产力发展的八条措施》（以下简称《措施》），进一步深化改革，提升对新产业新业态新技术的包容性，发挥资本市场功能，更好服务中国式现代化大局。

5年多来，科创板坚守“硬科技”定位，从零起步不断发展壮大，制度改革“试验田”作用和服务科技创新的成效不断显现。《措施》聚焦强监管防风险促进高质量发展主线，提出一系列新举措，推动科创板在市场化法治化轨道上持续健康发展。

强化科创板“硬科技”定位。严把入口关，优先支持新产业新业态新技术领域突破关键核心技术的“硬科技”企业在科创板上市，进一步完善科技型企精准识别机制，支持优质未盈利科技型企业在科创板上市。

优化科创板上市公司投融资制度。建立健全开展关键核心技术攻关的“硬科技”企业投融资、并购重组“绿色通道”，探索建立“轻资产、高研发投入”认定标准，推动再融资储架发行试点案例率先在科创板落地。

更大力度支持并购重组。支持科创板上市公司开展产业链上下游的并购整合。提高并购重组估值包容性，支持科创板上市公司收购优质未盈利“硬科技”企业等。

此外，《措施》提出，要完善交易机制，防范市场风险。加强科创板上市公司全链条监管，从严打击科创板欺诈发行、财务造假等市场乱象，更加有效保护中小投资者合法权益。

证监会表示，下一步，将推动股票发行注册制走深走实，稳步推进科创板改革各项政策措施落地，动态评估优化相关制度规则，形成可复制可推广经验后，再平稳有序推向其他市场板块，持续深化资本市场服务高水平科技自立自强和新质生产力发展的功能。

财政加力支持专精特新中小企业发展

今年将支持1000多家重点领域“小巨人”

本报北京6月19日电（记者唐姝）今天，财政部、工业和信息化部发布《关于进一步支持专精特新中小企业高质量发展的通知》。该通知明确，2024年~2026年，财政将聚焦重点产业链、工业“六基”及战略性新兴产业、未来产业领域，通过综合奖补方式，分三批次重点支持“小巨人”企业高质量发展。

据悉，中央财政资金将支持重点领域“小巨人”企业打造新动能、攻坚新技术、开发新产品（以下称“三新”），加大科技创新投入，不断夯实企业立身之本；支持其强化产业链配套能力（以下称“一强”），提升协作配套能力，不断夯实产业基础支撑；同时，支持地方探索对专精特新中小企业培育赋能，不断夯实服务体系。

今年，首批支持1000多家“小巨人”企业，以后年度将根据实施情况进一步扩大支持范围。

在资金安排方面，按照每家企业连续支持3年，每家企业合计600万元测算奖补金额，每批次奖补资金分两次下达，实施期初下达50%，实施期末根据绩效评价情况下达剩余资金。在资金使用方面，奖补资金总额的95%以上由省级财政部门直接拨付到“小巨人”企业，由企业围绕“三新”“一强”目标任务自主安排使用；不超过奖补资金总额的5%可重点用于对“小巨人”企业的培育赋能。

旱区456处大中型灌区能引尽引、应灌尽灌

水利部强化黄淮海流域水工程抗旱调度

本报北京6月19日电（记者蒋蕊）记者今天从水利部获悉，针对当前华北、黄淮等旱区灌溉用水需求大且夏播农时紧张的现状，水利部组织黄河、淮河、海河水利委员会会同旱区各省水利部门，紧急研究制定骨干水利工程抗旱应急调度方案，明确调度运行方式，加大下泄流量和水量，旱区456处大中型灌区能引尽引、应灌尽灌，全力以赴抗旱保灌溉保供水。

在黄河流域，6月以来，调度上游刘家峡水库下泄流量从1250立方米每秒加大至1400立方米每秒，中游万家寨水库按进出库平衡方式运用，6次调度小浪底水库将下泄流量从700立方米每秒加大至1800立方米每秒；3座骨干水库累计下泄水量43.49亿立方米，指导督促沿黄涵闸加大引水力度，累计引水19.44亿立方米，较去年同期多3.34亿立方米。

在淮河流域，5月21日以来，引江济淮工程向淮河干流蚌埠闸以上补水1.01亿立方米，调度江水北调工程向苏北供水、沐水东调工程向山东日照供水；6月11日以来，河南省白沙、前坪、昭平台等8座水库累计补水1.09亿立方米。

在海河流域，6月以来，潘家口、大黑汀水库累计向河北唐山供水0.57亿立方米，岳城水库累计向河北邯郸衡水沧州、河南安阳、山东聊城等地供水0.97亿立方米；红旗渠、跃进渠、大跃峰渠等工程向漳河上游灌区及沿河村庄供水0.13亿立方米。