

# 楼市调控政策叠加影响去年楼市先热后冷

## 房住不炒

金融政策的收紧 被认为是对去年房地产市场带来最大冲击的因素。2020年12月31日,中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会下发《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,通过量化指标的方式设置贷款占比的上下限。中资大型银行房地产贷款占比上限调整为40%,个人住房贷款占比上限为32.5%,这被称为房地产贷款的“两道红线”。

贷款利率的提高改变了一部分购房者的意愿。南京我爱我家房产中介经理告诉记者,去年6月以后,二手房贷款利率提至6%以上,一部分有购买二手房意愿的客户选择继续观望。沈洵说,由于二手房市场成交低迷,无锡有的企业甚至通过关闭门店、裁员、管理人员降薪等方式进行自救。

市场对学区房预期的降低直接影响二手房市场。去年4月30日召开的中央政治局会议指出,要防止以学区房等名义炒作房价。5月17日,南京市住房保障和房产局会同教育局、市场监管总局等对该市房地产经纪机构开展专项检查,重点查看是否存在以学区房名义宣传推广房源、是否存在以学区房名义炒作房价等问题。

之后,南京学区房迅速降温。南京市建邺区一个双学区片区的房产中介告诉记者,2020年该片区每个小区每个月至少成交三四套,去年6月以来多个小区至今仍是零成交。

吴翔宇认为,在二手房市场的一系列调控政策叠加影响下,互联网、游戏等行业的不景气,也降低了购房和购房意愿。

业内人士还认为,房地产税试点工作的探索和推进,也对投资投机性炒房产生抑制作用。

### 企稳迹象初现

去年12月,全国15城新房价格环比上涨,相比11月的9城再加6城,其中南京涨幅排名并列全国第五。此外,南京二手房价格环比降幅收窄0.2个百分点。这被视为南京房市率先回暖的信号。

对2022年的楼市,企稳回升成为专家和购房者的普遍预期。中指研究院发布的问卷调查显示,受访置业者认为,今年楼市运行偏弱,市场存在缓慢回升机会,七成受访置业者计划在年内进行置业,整体购房意愿较为强烈。

去年年底,在政策、金融等利好条件加持下,无锡楼市从低迷逐步回稳,二手房贷款全面恢复,放贷时间也在缩短。房地产企业采取优惠售楼措施,售楼处来访量增多,新房成交量有所增加。无锡市政府今年1月9日专门召开房地产企业座谈会,聚焦土地出让、信贷融资、高品质住宅建设、营商环境等方面加紧研究完善相关政策,给予企业更精准的扶持、更有力的帮助。

2022年不会有大涨,更不会有大跌。沈洵认为,无锡楼市预计在一季度走出低迷,二季度逐渐回暖,三、四季度呈现稳中有升的态势。作为一个经济强市、宜居城市,随着十四五住房规划的逐步落实,加上产业强市创新驱动下的人口导入,无锡住房需求比较旺盛。无锡房价目前均价每平方米2.16万元,市场供应充足,住宅存量约500多万平方米,去化周期约9个月,总体比较健康。各板块经济发展势头良好,城市建设和配套加速发展,为楼市平稳发展提供助力。

吴翔宇认为,江苏各城市房地产市场总体健康平稳。随着压抑的刚性需求释放和信贷政策的放松,今年成交量将好于去年下半年,价格将继续维持当前稳定的态势。

(新华社供图)

## 泰州 三色评价 激发金融服务新动能

### 创新 组合拳,让企业融资获得感更足

□ 本报记者 赵晓勇 通讯员 贾星辰

靖江农商行日前成功为耐尔能源装备公司授信1000万元。此前,该企业在手合同订单达到1亿元,公司需要投入大量资金购买生产所用的原材料。从参加联合会到取得成功授信,泰州金融服务中心以快速便捷的高效性为企业解决了融资问题。

企业融资是政府长期关注的课题。应对疫情挑战,我们要多做救急的事,要多做纾困的事,要多做发展的事,全力为企业输血供氧。据泰州市地方金融监督管理局局长韩潮介绍,为有效保障企业融资需求,该局今年创新推出惠企政策+专项行动+四级网络+考核激励金融组合拳,推动辖内金融机构加大信贷投放,提高企业融资获得感。2021年以来,全市信贷指标实现三增长三下降:三增长,即各项贷款稳步增长,余额达7263.4亿元,增速达13.9%;制造业贷款快速增长,余额达947.9亿元,增速达16.2%;普惠型金融重点领域贷款高速增长,余额达1199.7亿元,增速达30%;三下降,即企业融资成本持续下降,10月份,全市普惠小微企业贷款加权平均利率低于5%,同比下降28.3个百分点。

惠企政策到期后,企业融资怎么办?企业关心的这个问题,也是泰州市金融办2020年底就在研究的问卷。针对部分惠企政策到期后中小企业资金接续问题,2021年初,泰州市出台《关于优化中小企业普惠金融服务的十项政策措施》,对普惠领域首贷、续贷、信用贷等明确激励措施,推动财政政策与货币政策协同发力,进一步强化普惠领域金融服务,持续激发市场主体活力。2021年1至10月,泰州全市普惠小微实施延期还本362.71亿元,累计延期率达76.17%;普惠小微信用贷款余额201.53亿元,较年初增长57.3%;全市新增首贷户突破10000户,达11183户。

产业是经济之本,产业强则经济强。为贯彻落实全市产业强市大会精神,全力保障项目资金需求,助推产业链链链,泰州市启动行长服务重大项目专项行动,围绕全市三比一提升项目开展融资需求摸排,实行每个项目至少对应一名挂钩行长和一个服务团队。来自26家银行的36名行长和48个专业服务团队,迅速化身店小二,为40个挂钩项目提供了全方位、多元化金融服务,目前已成功授信47亿元。靖江农商行作为地方法人银行,审批流程短、审批速度快,在服务江苏沙龙机电科技有限公司智能家电及新能源汽车PCBA电控板组装、罩极电机、直流无刷电机生产项目时,仅用两个工作日就完成了4900万元贷款审批工作,且确保客户随用随贷,半天即可放款,最大程度为客户节约成本。

近年来,泰州市打造了线下产融中心+线上产融综合服务平台,融资服务对接模式,产融中心便捷度大幅提高,但银行和企业对信贷供给感受仍有温差。为进一步延伸融资服务触角,深化银企对接,泰州市地方金融监督管理局联合人行泰州中支、泰州银保监分局在全市实施产融服务综合能力提升工程,着力构建市产融中心-市(区)产融分中心-园区金融服务站-企业金融专员四级联动的产融服务网络。目前,泰州市产融四级服务网络基本建成,三市三区配备专员8人;共设立金融服务站98个,挂钩银行27家,实现镇街(园区)全覆盖。依托四级网络,通过逐企走访、联合会诊解决近80%的融资需求,做到企业不出门、银行走上门。祥盛建材厂是一家主营烧碱保温砖、保温砌块生产、销售的小微企业,今年由于扩大了生产规模急需流动资金,通过联合会诊活动,该企业成功获得建设银行泰州分行370万元的抵押快贷,贷款利率仅3.85%。

不少行业领域用颜色来划分等级,泰州市辖内银行机构最近也上了色。泰州市地方金融监督管理局建立商业银行服务泰州经济社会水平监测三色评价制度,每月对辖区内银行评价一次,按综合得分高低进行排序,排名前30%的评为绿色银行,排名后15%的评为橙色银行,其他评为蓝色银行,实行按月向全市通报,按季向上级通报,年底与财政性存款招标进行挂钩。不少银行在重点领域信贷投放、信贷结构优化、惠企政策落实上积极作为,争取跻身于绿色银行序列。

□ 本报记者 刘霞

### 楼市前热后冷

今年28岁的小叶2019年底决定在南京买房。她选中南京江北新区核心区,3万出头的均价、五成首付,她的资金预算刚好能买一个90平方米左右的小三房。当时,这一区域的楼盘十分抢手,摇号中签率在10%以下。去年年初,小叶参加过两次摇号,尽管持有无房购房证明有更高的中签机会,但她没有成为幸运儿。去年5月初,就在她等待下一个目标楼盘开盘时,销售员发来信息,首付提至八成。

是降低条件买其他板块,还是继续等待?之后的两个月,小叶看了不少低首付楼盘,最终还是因为到单位通勤不便而没有下手。7月因疫情原因,小叶暂停看房。10月,当小叶再度关注楼市时,发现风向变了。热门楼盘被政府列入集中开盘项目,中签率大大提高,甚至有楼盘出现基本售罄的情况。11月,又有新消息传来,原本八成首付的要求降至五成。购房机会又来了。如今,小叶购房的心态从容许多:我決定等到理想楼盘且贷款利率合适时再出手。

小叶的购房经历不是个例。中指研究院问卷调查显示,仅三成受访者在去年成功购房,多以换房改善、首套房需求为主。

据统计,去年南京楼市共开盘696次,推出123704套房源,有199次售罄,占开盘次数的28.59%。新房市场4月成交14235套为全年最高,8月成交4753套为全年最低,12月仅成交7802套。南京网上房地产数据显示,去年12月下旬,南京新房库存量达7.5万套,创10年来历史新高。同时,南京去年全年新房成交总量突破10.7万套,创下5年历史新高。

无锡楼市也呈现同样的特点。无锡市房地产业协会副会长兼秘书长沈洵表示,去年,调控政策持续加码,楼市先热后冷。在房住不炒和三稳的大背景下,无锡先后三批次集中供地,提高土地出让门槛,加强预售资金监管,出台住宅品质提升设计指引。同时,银行融资收紧,按揭贷款利率提高,放款慢。在政策严控下,楼市行情在六七月开始下滑。

### 调控叠加效应

去年上半年出现楼市升温,是疫情后政府为提振市场出台各项扶持政策后的延续效应,也是2020年压抑的购房需求被释放的结果。南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔宇说,随着调控政策接连出台,加上金融行业对开发贷、购房贷的双向收紧,一系列调控持续发挥作用,导致下半年市场突然降温。

去年,通过两集中土地出让新政,南京、苏州、无锡,勒住狂奔的地价,实现稳地价目标。据沈洵介绍,无锡三批两集中供地,第一批情况较好,第二批1块地流拍,第三批大部分地块以底价成交。下半年,由于政策严控,销售难、融资难、回款难,房地产企业出现投资信心不足的情况。

## 市场企稳可期 展望二〇二二年

国家统计局1月15日发布2021年12月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,至此,我省南京、无锡、徐州、扬州、南通、淮安、盐城、宿迁4个地级市商品住宅销售价格变动情况,成为专家和许多购房者的共识。

## 学史守初心 奋进开新局

# 江苏省港口集团深化党史学习教育 凝聚一体化高质量发展新动能

党史学习教育开展以来,按照中央、省委、省国资委党委部署,省港口集团党委立足高起点、坚持高标准、确保高质量,积极引导广大党员和职工扎实开展党史学习教育,推动党史学习教育成果转化为集团可持续一体化高质量发展新动能。

### 坚持四个突出,在学思践悟中永葆初心本色

突出关键少数,领导干部带头学。成立党史学习教育领导小组,召开动员大会,研究制定32项重点任务,建立工作专班。各级领导班子率先垂范,制定个人自学计划,利用党委会、党委理论中心组学习等多种形式,集中学习四本指定学习资料,深入学习贯彻党的十九届六中全会精神,累计研讨学习680余篇,撰写学习心得120余篇次,在党员领导干部中组织开展学习党史,争创一流专题读书调研活动。

突出内外互动,创新模式集中学。开展党史专家宣讲。先后邀请省委党校、国防大学等著名党史专家开展专题宣讲,累计宣讲271场,1000余人参与。举办组工干部培训班,参训党员360人次,实现基层党支部书记全覆盖。创新共学共建模式。联合南京下关街道党工委开展主题党日,与江苏海院合作开设党史学习教育专题培训班,组建党史宣讲小分队,深入辖内派出所开展警企共建学党史活动。用好红色资源优势。组织党员干部职工赴南京雨花台烈士纪念馆、淮安周恩来纪念馆、苏州革命博物馆等红色教育基地参观学习,挖掘港口红色资源,在镇江港新建党性教育基地,选取南京港、江苏远洋等企业12个典型党史

故事,编写党史教育素材,展示百年党史背景下的江苏港口发展历程。

突出精准下沉,丰富形式现场学。微型课堂走进金色港区。组织发动一线党员讲四史,从三会一课到班组小课,从联系点领导到支部委员,从党员干部到普通职工,人人自觉学党史,人人主动讲党史。三送促学,送党课、送宣讲、送服务,针对党员流动分散的实际情况,组织开展送书、送教、送党课到船舶活动,强化船员党员党性教育锻炼,打造坚强堡垒,展现新时代中国海员新面貌。青春向党,建新功。以三加三促模式(自学+领学线上+线下,特殊+特色),开展以青春向党,奋斗强港为主题的青年分享会、青年思政讲堂和志愿服务活动,凝聚青心向党正能量。老港口话党史,传承红色基因。将党史教育深入离退休老党员群体,为老党员送去系列读本,确保老党员、老同志不缺课不掉队。举办邮票里的党史故事展,走访退休老党员,聆听峥嵘岁月中经历血与火洗礼的故事。

突出多向发力,建好阵地深入学。劳模宣讲发挥引领力。开展献礼建党百年奋进强港征程劳模先进基层宣讲活动,举办学习贯彻省第十四次党代会精神宣讲报告会,开设青年说党史,两在两同建新功专栏。立体宣传扩大影响力。策划制作党史百年天天读,百年党史百人谈等系列推文,组织参加省交通行业学党史颂百年开新局宣传活动,策划开展沿着港口看江苏主题宣传26篇次新闻在新华日报、学习强国、江苏新时空等省级主流媒体刊发报道,举办党史知识竞赛,近2.2万人次在线答题,组织开展

党旗飘扬,红心向党主题征文活动,为党史学习教育深入开展营造良好氛围。视听结合增强吸引力。因企制宜,布置党史文化活动室,将党的发展历史呈现于办公场所,聚焦百年党史重大历史事件,录制诵读音频,定期发布,让广大干部职工合理利用通勤等时间抓紧学。

### 坚持三个聚焦,在真诚服务中行使命担当

聚焦服务职工,着力营造和谐发展氛围。提升职工安全感。修订完善职工互助基金管理办,江苏远洋等单位为职工购买宁惠保,镇江港制定劳动保障用品配备标准,苏州港优化职工体检项目,加强职工健康管理。提升职工获得感。领导班子上下沉一线,开展调研走访,推动两在两同建新功行动精细落实,着力解决现场实际问题12个;组织党员干部110余人次深入一线班组、困难家庭,慰问帮扶156人次,累计金额近20万元。物流公司、苏港航务等单位扩大企业年金实施范围。提升职工幸福感。制定职工食堂规范化管理指导意见,提高食堂餐饮品质,打造舌尖上的港口,积极推动一线职工工作环境改善,港容港貌发生颠覆性变化,受到一线职工普遍称赞。江苏远洋为船舶安装WiFi,方便船员对外联系和与家人情感沟通。目前,集团层面我为群众办实事14个项目已全部完成,累计投入资金1785万元。所属企业自行立项的286个实事项目均已完成,累计投入资金3871万元。

聚焦服务客户,全力打造江苏港口优势品牌。满足个性化客户需求。疫情期间,累计为客户保供大宗散货543.02万吨,集装箱9659TEU,为客户

减免进口重箱堆存费用800余万元。推进信息化港口建设。在全港推广运行TOS系统,散杂货系统,通过EDI数据交换,实现客户业务网上办理,简化了流程,降低了成本,提升了工作效率。营造立体化营商环境。协同引航、海关、海事、边检等口岸关联单位,简化通关、保函卸货等手续,成功研制允涛高精度电子皮带秤并投用,提高生产作业计量稳定性,提炼总结一船一档一票一档的数据化档案服务标准,全面提升客户服务质量。

聚焦服务社会,深入践行国有企业社会责任。牢记集团作为全省港口投资、建设、管理、运营一体化平台和实施主体的四位一体根本定位,启动实施运河战略,推动战略布局从长江一线为主向一江一河拓展,与徐州、扬州、泰州等地方政府战略合作,建设内河集装箱运输核心通道和品牌航线。与上港集团签订沪太合作协议,努力打造长三角港口一体化示范区。围绕高质量,全面激发可持续发展活力。激发内生活力。坚持抓创新,争一流,制定对标世界一流管理实施方案,国企改革三年行动计划,扎实推进运河战略,全面提升企业管理。积蓄发展后劲。完成太仓四期工程建设,成为长江流域首个集装箱自动化堆场,龙潭港区铁路专用线已投入运营。加快模式转型。实施绿色港口三年行动计划,累计投入近10亿元,全面治水、治气、治废、护岸、增绿,在长江流域率先实现大宗散货码头作业粉尘监测全覆盖。在此基础上,今年集团又启动实施新一轮绿色港口三年行动计划,着力提高本质环保度,守护美丽江苏;召开首

届科技兴港大会,出台科技创新三年行动,持续开展港口本质安全创新示范工程项目建设,为开新局营造了良好环境。

保持三字诀,在深度融合中压实压紧责任。念好严字诀,规范考核强责任。将党史学习教育开展情况纳入所属企业领导班子和领导干部年度考核,将党支部党史学习教育情况纳入党组织规范化建设考核,将党员学习情况与党员年度评议相结合,引导广大党员学以致用、学懂弄通、学出成效,切实确保组织到位、措施到位、落实到位。

念好实字诀,互动交流抓典型。定期组织召开党史学习教育领导小组办公室主任会议,通报工作进展,交流工作经验,规范召开专题组织生活会,党员领导干部召开普通党员身份参加所在党支部专题组织生活;举办港口梦,劳动美,我心向党摄影大赛、迎建党百年华诞,展港口巾帼风采,短视频征集以及庆祝建党100周年暨七一表彰大会等活动,策划系列宣传报道,累计刊发党史学习教育内容100余篇次。

念好细字诀,常态督导亮身份。成立以党委巡察办为主体的督导组,以四不两直方式,深入所属企业,对党史学习教育开展情况常态化督导。建立党支部对党员学习动态跟踪、基层党组织对党支部学习情况动态评价、公司党委对基层党组织不定期动态抽查的三维动态跟踪学习模式,确保党史学习教育抓深抓实抓出成效。