

房地产政策持续调整优化 释放出哪些信号

财经聚焦

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？

A 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到了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，较去年同期多发放超过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。

B 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，将结合自身房地产市场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，近期来店里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。



图为8月5日位于长沙市的正荣滨江紫阙台楼盘，工人正在施工。

新华社发

C 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有有条不紊地推进。

“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

项目复工复产。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。

中国人民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，行业将逐渐步入良性发展轨道。

（新华社北京8月9日电）

三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

根据《三亚市人民政府关于挂牌出让三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-02-02地块国有建设用地使用权有关事项的批复》（三府函〔2023〕633号）精神，经市政府批准，现将一宗国有建设用地使用权挂牌出让及有关事项公告如下：

一、挂牌出让宗地基本情况和规划指标等要求：

（一）挂牌出让宗地基本情况：本次挂牌出让宗地位于三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-02-02地块，面积168823.83平方米，用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。经核查2022年10月14日经自然资源部批复的《三亚市国土空间总体规划（空间类2021—2035）》“三区三线”划定成果，该地块位于城镇开发边界（城镇集中建设区）内，不涉及占用永久基本农田、生态保护红线。同时，经核查《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，该宗地规划用地性质为零售商业混合娱乐混合商务金融用地（用地代码：090101/090301/0902），对应土地用途亦为零售商业混合娱乐混合商务金融用地，兼容比例4.7:3.8:1.5。其中：1.零售商业用地，面积79347.20平方米；2.娱乐用地，面积64153.06平方米；3.商务金融用地，面积25323.57平方米。

2023年7月19日，三亚市人民政府出具了《关于三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-02-02地块用地具备净地出让条件的证明》，海棠区人民政府已与被征单位签订了《征用土地补偿协议书》，土地补偿款、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费用等款项已支付到位，相关征地材料现置于海棠区人民政府。目前地块上的附着物已清表，无法产生经济纠纷，土地开发利用规划条件明确，符合土壤环境质量要求。地块周边可以满足施工建设所需的水、电供应，相关设备、机械可以进场施工作业。该宗地具备净地出让的条件。经我局核查，该宗地不属于非法占地、违法建设行为已经处置到位并组织供应的土地。

该宗地概况及规划指标等情况详见下表：

控规编号	土地面积(m ²)	用地规划性质		土地用途	使用年限(年)	规划指标				评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
						容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)		
HT07-02-02	79347.20	零售商业用地(用地代码:090101)	零售商业用地	40	≤2.0	≤50	≤60	≥25	/	10396	82489.3491
	64153.06	娱乐用地(用地代码:090301)	娱乐用地							5670	36374.7850
	25323.57	商务金融用地(用地代码:0902)	商务金融用地							11026	27921.7683
合计	168823.83	/	/	/	/	/	/	/	/	/	146785.9024

备注：1.控规HT07-02-02地块建设停车位3375个；2.控规HT07-02-02地块建筑限高≤50米（局部80米，比例不超过总建筑面积占面积的15%）；娱乐功能建、构筑物可根据实际需求结合具体设计方案单独论证，原则上高度不超过100米。

根据《海南省产业业用地控制指标》及三亚市现代服务业产业园管理委员会《关于海棠湾控规HT07-02-02地块竞买资格条件的函》（三服园管函〔2023〕240号）规定，该地块拟建设零售商业综合体项目，属于现代服务业中的商业用地，因此同意该宗地的投资强度指标为700万元/亩，年度产值为645万元/亩，年度税收为17万元/亩。以上土地出让控制指标按规定列入《海南省产业项目发展和用地准入协议》，属该协议内容的组成部分。

该宗地适用三亚市人民政府于2020年4月19日公布实施的《三亚市国有建设用地土地定级与基准地价》编制成果及于2022年2月23日公布实施的《三亚市产业项目用地基准地价调整系数表》编制成果。结合该宗地在区位、土地用途及自持情况，本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下：1.47%自持零售商业用地基准楼面地价为2851元/建筑平方米，折合土地单价为380.13万元/亩（设定容积率为2.0）；2.38%自持娱乐用地基准楼面地价为1555元/建筑平方米，折合土地单价为207.33万元/亩（设定容积率为2.0）；3.15%非自持商务金融用地基准楼面地价为3024元/建筑平方米，折合土地单价为403.20万元/亩（设定容积率为2.0）。

根据有资质的土地评估中介机构评估，并经评估专家小组评审通过，该宗地土地评估总价为146785.9024万元。其中：1.零售商业用地土地评估单价为10396元/m²（折合693.07万元/亩），土地评估价为82489.3491万元；2.娱乐用地土地评估单价为5670元/m²（折合378万元/亩），土地评估价为36374.7850万元；3.商务金融用地土地评估单价为11026元/m²（折合735.07万元/亩），土地评估价为27921.7683万元。

该宗地在办理农用地（未利用地）转用及征收手续时，占用农用地0.6536公顷。根据《海南省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（海南省人民政府令第217号）的规定，三亚市耕地占用税适用标准为35元/平方米，该宗地耕地占用税为22.8760万元。综上，该宗地土地评估价和耕地占用税合计146808.7784万元。因此确定以146809万元作为该宗地挂牌出让起始价。

（二）开发建设要求：

1.竞买人须在竞买初审前与三亚市现代服务业产业园管理委员会对接，完全知晓该宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》内容。同时，竞得人须在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚市现代服务业产业园管理委员会签订《海南省产业项目发展

和用地准入协议》，并严格按照协议约定内容进行开发建设，否则将承担相关违约责任。

2.竞得人取得土地使用权后，要严格按照规划要求和合同约定，及时动工兴建，并按合同约定期限建成，若在规定的期限内不能建成，应向市人民政府申请延期。否则，市人民政府将依法无偿收回土地使用权。

3.根据三亚市现代服务业产业园管理委员会《关于海棠湾控规HT07-02-02地块竞买资格条件的函》（三服园管函〔2023〕240号），该宗地自持比例不低于85%（该宗地中15%的商务金融用地为非自持，剩余零售商业混合娱乐用地均为全自持）。

4.根据三亚市住房和城乡建设局《关于征求三亚湾新城区片区控规HP02-02-01、HP02-02-11地块及海棠湾控规HT01-06-05、HT01-06-06、HT07-02-02地块国有建设用地使用权出让用地绿色彩色建筑等级等相关指标和要求的复函》（三建建函〔2023〕1573号）要求，该宗地应严格按照《海南省绿色建筑发展条例》《三亚市人民政府关于印发〈三亚市建筑节能与绿色建筑“十四五”专项规划〉的通知》（三府〔2022〕295号）、海南省住房和城乡建设厅《海南省绿色建筑生态小区技术标准》《海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会 海南省自然资源和规划厅 海南省市场监督管理局 海南省工业和信息化厅关于进一步稳步推进装配式建筑有关事项的通知》（琼建科函〔2021〕155号）及《海南省太阳能热水系统建筑应用管理办法》的相关要求执行。

5.根据海南省自然资源和规划厅、海南省住房和城乡建设厅、海南省市场监督管理局联合下发的《关于加强商业、办公类建设项目全过程管理的意见》（琼自然资规〔2021〕12号），该宗地应当严格按照该意见规定执行，禁止将该项目变相改造为具备长期居住功能的“类住宅”建筑的行为。

6.根据2022年2月23日三亚市人民政府公布的《三亚市产业项目用地基准地价调整系数表》第二条第二款规定，对于经批准适用了《三亚市产业项目用地基准地价调整系数表》的产业项目用地……。如经各产业主管部门或园区主管部门考核未能达到《海南省产业项目发展和用地准入协议》（即“对赌协议”）约定的出让控制指标及项目开发建设要求，则出让人有权利要求受让人按照出让时的土地市场价值（即未适用产业地价优惠的土地价值）补交地价款。

二、竞买事项：

（一）竞买人资格范围：凡在中华人民共和国境内外法人、自然人和其他组织（法律另有规定的除外）均可申请参加竞买，申请人单独申请，不接受联合申请。失信被执行人不得参加本次竞买。根据片区产业规划发展的要求，该宗地拟建设零售商业项目。竞买人或其关联企业需同时满足：1.近五年来连续三年入围《财富》杂志世界500强；2.近三年来至少一次入围中国连锁企业百强排行榜前10强。竞买人须出具书面承诺：如竞得该宗国有建设用地使用权，应严格按照规划的相关要求进行开发建设。该宗地竞买人资质由三亚市现代服务业产业园管理委员会初审。

具有下列行为的法人、自然人和其他组织不得参加本次土地出让挂牌：

- 在三亚市范围有拖欠土地出让金行为，并未及时改正的；
- 在三亚市有闲置土地、违法利用农村集体土地建设商品住房、擅自改变土地用途等违法行为，并未及时纠正的。

（二）保证金及付款方式：根据2021年2月17日三亚市人民政府对《三亚市自然资源和规划局关于调整我市国有建设用地使用权出让竞买保证金缴交比例、土地出让金缴纳额度及缴款时间等有关问题的请示》的批示精神，该宗地竞买保证金为人民币88086万元整（即挂牌出让起始价的60%），竞买人交保证金之前必须先通过挂牌出让竞买人资质的审查。三亚市现代服务业产业园管理委员会出具初审文件的截止时间为2023年9月6日。

竞买人竞得该宗地使用权，签订《挂牌出让成交确认书》后，竞买人缴纳的竞买保证金自动转作受让宗地的成交价款。竞得人应自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起60日内缴纳完全部土地出让金。逾期未付清土地出让金的，自然资源行政主管部门有权依法解除合同，并由受让人承担相应的违约责任。

（三）交易资料获取方式：本次挂牌出让的详细信息和具体要求，见挂牌出让手册及其他相关文件。手册和文件可从海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统（以下简称“网上交易系统”，网址：http://lr.hainan.gov.cn:9002）查看和打印。

（四）竞买申请方式：本次交易活动竞买申请环节采取线上方式进行，有意向的竞买人可登录“网上交易系统”提交竞买申请，按要求上传竞买申请相关文件，不接受电话、邮寄、书面、口头等其他形式的申请。

竞买申请时间：2023年8月10日09时00分至2023年9月10日16时30分（以“网上交易系统”服务器时间为准，下同）。

（五）竞买保证金：竞买人在网上交易系统提交竞买申请时，须按照挂牌出让手册的有关规定足额缴存竞买保证金或使用银行保函方式提供竞买保证金。缴存竞买保证金的，应在网上交易系统上选定一家银行，系统将自动生成唯一的随机竞买保证金账号，保证金缴存银行一经选定不能更改，保证金到账时间以银行信息系统入账时间为准；缴存的竞买保证金币种为人民币，不接受外币，且不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金所得，并出具承诺。使用银行保函方式提供土地竞买保证金的，竞买人应向银行申请开立《土地竞买保证金保函》，纸质保函由银行将原件密封后直接指定专人送达或通过邮政特快专递寄送给出让指定地点由指定联系人签收，需在竞买保证金到账截止时间前2个工作日送达，竞买人应审慎注意。

竞买保证金到账截止时间为：2023年9月10日16时30分。

（六）资格确认：竞买资格审核开始后，出让人在2个工作日内、资格审核截止时间前完成竞买申请文件审核。竞买人提交竞买申请时应充分考虑网上交易活动的竞买资格审核时效，并进行审慎注意。竞买人的竞买申请文件审核通过，且竞买保证金已按要求缴纳的，“网上交易系统”自动发放《竞买资格确认书》，确认其获得竞买资格。

竞买资格审核时间：2023年9月1日09时00分至2023年9月11日16时30分。

三、挂牌报价时间及地点：

（一）挂牌报价时间：2023年9月2日09时00分至2023年9月12日10时00分。

为规范人脸识别技术应用，国家网信办8日公布《人脸识别技术应用安全管理规定（试行）（征求意见稿）》，并向社会公开征求意见，引发广泛关注。

近年来，人脸识别技术不断成熟，在生活中得到广泛应用，给公众生活带来便利的同时，也存在不规范使用等现象，对个人信息安全保护提出了挑战。专家认为，征求意见稿回应了人脸识别技术滥用等问题，对人脸识别技术应用进行规范，为保护个人信息权益及财产权益、维护社会秩序和公共安全指明了方向。

“人脸识别因其具备得天独厚的技术优势，成为促进数字经济发展和社会治理的有效技术手段。但同时，人脸识别技术不仅可以抓取公民人脸信息，还能进一步锁定个人身份、追踪行踪轨迹等。将这些信息进行关联整合，很容易导致个人信息泄露，使公民隐私权、财产权受到威胁。”北京理工大学法学院教授洪延青认为，应在尊重人格权与隐私权、保护个人信息和维护公共利益的基础之上，对人脸识别技术应用进行规制。

中国科学技术大学公共事务学院、网络空间安全学院教授左晓栋认为，征求意见稿对利用人脸识别技术处理人脸信息、提供人脸识别技术产品或者服务作了规定，涉及人脸识别技术的使用条件、使用禁则、备案要求、数据保护、设备管理等方面，并提出一些原则要求，十分有必要。

最少使用——征求意见稿提出，只有在具有特定的目的和充分的必要性，并采取严格保护措施的情形下，方可使用人脸识别技术处理人脸信息。实现相同目的或者达到同等业务要求，存在其他非生物特征识别技术方案，应当优先选择非生物特征识别技术方案。使用人脸识别技术验证个人身份、辨识特定自然人的，鼓励优先使用国家人口基础信息库、国家网络身份认证公共服务等权威渠道。

遵循自愿——征求意见稿要求，使用人脸识别技术处理人脸信息应当取得个人的单独同意或者依法取得书面同意。法律、行政法规规定不需取得个人同意的除外。个人自愿选择使用人脸识别技术验证个人身份的，应当确保个人充分知情并在个人主动参与的情况下进行，验证过程中应当以清晰易懂的语音或者文字等方式即时明确提示身份验证的目的。

最小储存——征求意见稿指出，除法定条件或者取得个人单独同意外，人脸识别技术使用者不得保存人脸原始图像、图片、视频，经过匿名化处理后的人脸信息除外。使用人脸识别技术处理人脸信息应当尽量避免采集与提供服务无关的人脸信息，无法避免的，应当及时删除或者进行匿名化处理。

“规定出台后，使用人脸识别技术的有关机构应尽快按照要求进行整改，切实落实好保护公民个人信息的责任。”左晓栋说，还需要针对这项技术出台针对性、系统性政策，以充分保护人脸数据安全，防范人脸识别技术滥用风险。

（新华社北京8月9日电 王思北 柳佳琳）

三自然资告字〔2023〕21号

（二）挂牌网址：网上交易系统（网址：http://lr.hainan.gov.cn:9002/）。

（三）网上挂牌报价时间截止时，无竞买人报价，挂牌活动自动结束；有竞买人报价，网上交易系统限时5分钟在线询问，有竞买人在此规定时限内表示愿意参与网上限时竞价的，系统自动进入网上限时竞价程序。

四、风险提示：

（一）浏览器请使用IE11，其他浏览器可能会对网上交易操作有影响，竞买人在竞买前仔细检查自己电脑和网络运行环境。网上竞买申请、资格审核程序按网上交易系统预先设定的程序运行，竞买人应先到网上交易模拟系统练习，熟悉网上交易的操作流程、方法。由于操作不熟练引起的后果由竞买人自行承担。

（二）竞买人持CA数字证书实名登录网上交易系统进行相关操作，系统注册及证书办理详见《海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统用户手册》。竞买人应妥善保管CA数字证书，竞买人通过网上交易系统实施的任何行为，均视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为，该行为的法律后果由竞买人自行承担。

（三）竞买人应当仔细阅读并熟知交易规则和相关文件后，参加网上交易活动。竞买申请一经提交，即视为竞买人对交易规则、出让须知、建设用地使用权信息和使用条件、建设用地使用权现状和可能存在的风险提示等无异议并完全接受。

（四）竞买人应该谨慎报价，报价一经系统接受将即时公布，不得修改或者撤回。竞买人应尽量避免在竞价截止时间前最后1分钟内进行竞买报价，以免因网络延迟等造成网上交易系统无法接受导致报价无效，出让人对此不承担任何责任。

（五）因竞买人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者损毁、遗失数字证书，遗忘或者泄露密码等原因，导致不能正常登录网上交易系统或进行申请、报价竞价等结果的，其后果由竞买人自行承担。

五、确定竞买人原则：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价并符合竞买条件，确定该竞买人为竞得人。

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上竞买人报价的，确定出价最高且不低于底价为竞得人，报价相同的，确定先提交报价单者为竞得人。

（三）在挂牌期限内无人应价或者竞买人报价均低于底价或不符合其他条件的，不确定竞得人。

（四）在挂牌期限截止前仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，则对挂牌截止时间进行线上竞价，出价最高且不低于底价为竞得人。

六、其他事项：

（一）本次竞买活动进行线上竞价，不接受电话、邮寄、书面、口头报价。

（二）成交价款含耕地占用税，其他相关税费由竞得人按规定缴纳。

（三）该宗地以现状土地条件挂牌出让。出让公告一经发布不得随意更改，出让公告或须知内容需调整修改的，应终止原出让公告后重新发布出让公告。

（四）交易业务咨询。

联系电话：88364406 65303602

联系人：赵先生（13807527707）

查询网址：http://www.landchina.com

http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/

http://lr.hainan.gov.cn

http://lr.hainan.gov.cn:9002/

（五）CA证书办理咨询。

办理机构：海南省数字认证中心

办理地址：海口市国贸大厦C座B栋一楼海南省数字证书认证中心、三亚市政务服务中心17、18号窗口

咨询电话：0898-66668096

证书驱动下载网址：www.hndca.com。

三亚市自然资源和规划局

2023年8月9日