稳信贷保交楼保障房地产市场健康有序发展

房地产市场金融支持政策密集出台

法眼财经

□ 本报记者 周芬棉

在坚持房子是用来住的、不是用来炒的前提下，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，人民银行和银保监会近日发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（以下简称《通知》），以维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

房地产市场的发展不仅关系到开发商、承建商、发包商、购房者各方利益，还关系到广大从业人员就业，为保障房地产健康有序发展，不仅两部门发布《通知》，多部门都为此纷纷出台相关政策。

支持优质房地产企业

易居研究院智库中心研究总监严跃进称，目前，房地产市场仍处于深度调整阶段，行业并购重组增多，小房企将逐步退出，只有优质企业能够存活下来，这也是金融支持的重点所在。

西北政法大学教授强力说，金融支持的不仅有开发商，还有建筑企业等，但都要坚持市场化法治化原则，保障资金安全。

《通知》明确，鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，金融机构要按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。支持项目主办行和银团贷款模式，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障资金安全。

鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。

稳定建筑企业信贷投放。鼓励金融机构在风险可控、商业可持续基础上，优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。

事实上，提供金融支持并不仅仅有银行信贷投放一条路。中银律师事务所高级合伙人刘晓宇说，自2018年起，针对部分房地产企业遇到的融资困难问题，经国务院批准，人民银行会同有关部门，从信贷、债券、股权三个融资渠道采取“三支箭”的政策组合，支持房地产企业拓展融资。

核心阅读

鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，金融机构要按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。

今年11月14日，银保监会、住建部、人民银行联合发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，允许商业银行自主决策与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务，此举措有效解决了房地产企业面临的资金流动性问题。

11月8日，中国银行间市场交易商协会发布信息称，继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。

《通知》提出，保持债券融资基本稳定。支持优质房地产企业发行债券融资。推动专业信用增进机构为财务总体健康、面临短期困难的房地产企业债券发行提供增信支持。鼓励债券发行人与持有人提前沟通，做好债券兑付资金安排。按期兑付确有困难的，通过协商做出合理展期、置换等安排，主动化解风险。支持债券发行人在境内外市场回购债券。

做好保交楼服务工作

《通知》支持个人住房贷款合理需求。强力称，这一项政策是以前就明确的，并无实质改变，要支持各地在全国政策基础上，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。

但是，如果房子已售因资金短缺无法交付，对于急需住房的消费者来说，只能是“望房兴叹”。故此有保交楼一说。

据刘晓宇介绍，今年10月国务院办公厅印发的《第十次全国深化“放管服”改革电视电话会议重点任务分工方案》，要求用好用足政策性开发金融工具额度和80000亿元新增信贷额度，优先支持专项债券项目建设，保交楼、防烂尾、稳预期。

《通知》细化此项要求，提出积极做好保交楼金融服务。支持开发性政策性银行提供保交楼专项借款。支持国家开发银行、农业发展银行按照有关政策安排和要求，依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放保交楼专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。

鼓励金融机构提供配套融资支持。在专项借款支持项目明确债权债务安排、专项借款和新增配套融资司法保障后，鼓励金融机构特别是项目个人住房贷款的主融资商业银行，按照市场化、法治化原则，为此专项借款支持项目提供新增配套融资支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

为做好保交楼金融服务，《通知》提出各项具体举措，包括细化借款与还款等，在严跃进看来，这些正是《通知》的亮点所在。

《通知》明确，新增配套融资的承贷主体应与专项借款支持项目的实施主体保持一致，项目存量资产负债应经地方政府组织有资质机构进行审计评估确认，并已制定“一楼一策”实施方案。按照“后进先出”原则，项目剩余货值的销售回款，要优先偿还新增配套融资和专项借款。

对于商业银行按照《通知》要求，自《通知》印发之日起半年内，向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的、相关机构和人员已尽职的，可予免责。

拓宽多元化融资渠道

在ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然看来，早在2017年，我国就提出租购并举。随着保障性租赁住房的全面入市得到有效落实，有效缓解了一线城市和部分省会城市的高房价现象。基于此，当时就提出过鼓励金融机构，特别是银行、保险公司进入住房租赁市场。

《通知》提出两条举措，加大住房租赁金融支持力度。首先是优化住房租赁信贷服务。引导金融机构重点加大对独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业的信贷支持，合理设计贷款期限、利率和还款方式，积极满足企业中长期资金需求。

鼓励金融机构按照市场化、法治化原则，为各类主体收购、改建房地产项目用于住房租赁提供资金支持。商业银行向持有保障性住房租赁项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理。商业地产改造为保障性租赁住房，取得保障性租赁住房认定书后，银行发放贷款期限、利率适用保障性租赁贷款相关政策。

其次是拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。《通知》明确，支持住房租赁企业发行信用债券和担保债券等直接融资产品，专项用于租赁住房建设和经营。鼓励商业银行发行支持住房租赁金融债券，筹集资金用于增加住房租赁开发建设贷款和经营性贷款投放。稳步推进房地产投资信托基金(REITs)试点。

赵然说，证监会近日提出研究推动公募REITs试点向市场化的长租房和商业不动产过渡，相信这一举措会极大提振市场信心。

赵然认为，《通知》的两条举措，分别可以从供给端吸引更多的资金特别是险资进入市场，从需求端可以由银行适度推出租金贷，鼓励新市民、青年人租房子，这对平抑房价、促进房地产市场高质量发展具有明显作用。

近日，中国工商业联合会第十三次全国代表大会在北京举行。图为大会现场。 张雷 摄

中国工商业联合会新章程公布

增加『全面推进工商联工作法治化』等内容

□ 本报记者 张维

12月12日，中国工商业联合会第十三次全国代表大会通过了《中国工商业联合会章程(修正案)》。据全国工商联章程修订组有关负责人介绍，这次章程修订将“两个确立”“两个维护”“两个毫不动摇”“信任”方针等写入总则，将工商联的五个作用调整为“充分发挥在民营经济人士思想政治建设中的引导作用，在民营企业高质量发展中的服务作用”，增加了“全面推进工商联工作法治化”“工商联党组对所属商会党建工作履行全面从严治党责任”等内容。

据这位负责人介绍，《中国工商业联合会章程(修正案)》是规范工商联组织和活动的基本规则，集中体现了工商联的指导思想、性质地位、职能任务，规定了工商联工作的基本制度和组织机制。根据形势和任务的发展变化，对章程作适当修改，能够更好地发挥章程对工商联建设发展的规范和指导作用。工商联章程曾于2017年11月26日经中国工商业联合会第十二次全国代表大会部分修改。

为深入学习贯彻党的二十大精神，更好适应新形势新任务新要求，根据全国工商联换届筹备总体安排，2022年2月，在中央统战部指导、全国工商联党组领导下，全国工商联成立章程修订组，启动章程修改工作。

这次章程修订兼顾大稳小动和守正创新，在原章程6章34条基础上调整为6章40条。重点修改内容如下：

在概念表述方面，主要是将章程中有关“非公有制企业”和“非公有制经济人士”表述，除“两个健康”主题外全部调整为“民营企业”和“民营经济人士”。

在职能任务部分，主要是将“开展社会主义核心价值观宣传教育”与理想信念教育并列纳入民营经济人士思想政治工作，补充了持续“开展党史、新中国史、改革开放史、社会主义发展史宣传教育”内容，完善了优化民营企业发展环境、畅通诉求表达通道、支持中小微企业发展、促进民营经济发展壮大等内容；充实了坚持就业优先，增加了参与推进乡村振兴、投身“万企兴万村”行动等内容，增加了标准、信用、合规等服务内容；增设“培育和建设高素质的民营经济人士队伍”的职能，将民营经济代表人士队伍、会员队伍、更广泛的民营经济人士队伍进行了集中阐述，将年轻一代教育培养单列一项；突出培育和发展中国特色商会组织，增加了强化所属商会建设、推动建立完善现代商会制度等有关内容；扩展了民营经济法治建设职能，增加了普法宣传、合规管理、商会调解、清廉诚信等内容。

在组织部分，主要是将“组织”一章前移，分设全国及地方组织、基层组织两节，将省级以下工商联明确为地方组织，基层组织为各类商会；细化对执行委员因严重失德失信、违法违纪、严重损害工商联形象等情形的应急处理程序；明确“乡镇、街道商会由所在县级工商联作为业务主管单位，履行所在乡镇、街道总商会职能”等内容；增加“工商联所属商会按照中国共产党章程规定建立党的组织”“对所属商会主要负责人、党组织主要负责人、秘书长开展考察考核”“加强对其他以民营企业和民营经济人士为主体的行业协会商会的联系、指导和服务”等内容；恢复“工商联设秘书长”的设置。

在会员部分，主要是明确工商联企业会员的主体是民营企业，首次界定民营企业主要包括由内地自然人或民营资本独资、控股或拥有实际控制权，按照公司法、个人独资企业法、合伙企业法规定，依法设立的营利性经济组织；由港澳自然人或工商资本在内地依法设立的独资、控股或拥有实际控制权的营利性经济组织等；个人会员面向所有民营经济人士，主要包括民营企业主要出资人、实际控制人，民营企业中持有股份的主要经营者，民营投资机构自然人大股东，以民营企业和民营经济人士为主体的工商领域社会团体主要负责人，相关社会服务机构主要负责人，民营中介机构主要合伙人，在内地投资的港澳工商界人士，有代表性的个体工商户等。

在工作人员部分，主要是增加了“两个确立”“两个维护”、亲清交往、熟悉统战工作和经济工作等要求。

“总体上看，此次章程修订工作中，各地工商联、商会和民营经济人士的主要意见基本得到了体现，一些缺乏可行性或条件尚不成熟、需要进一步实践探索的意见暂未采纳；一些工作层面的意见建议，我们将认真研究，落实到下一步指导文件中。”全国工商联章程修订组有关负责人说。

市场监管总局规范涉疫物资价格和竞争秩序

划出民生涉疫消费领域监管“红线”

新政解读

□ 本报记者 万静

随着当下各地疫情防控措施的逐步优化细化，防疫用品和民生用品需求激增，一些地方因物资储备不够、物资调度不及时，出现蔬菜等生活用品价格短期内快速上涨、加重老百姓生活负担等问题。

为了维护防疫药品、口罩、抗原检测试剂等防疫用品和粮食、蔬菜、肉蛋奶、速冻食品等生活物资的市场交易秩序，助力优化落实新冠肺炎疫情防控措施，近期国家市场监督管理总局密集出台一系列政策文件，分别从规范涉疫物资价格和竞争秩序，严格防疫和民生用品质量安全责任，和加强涉疫物资网络交易秩序监管三个方面，为我国民生涉疫消费领域划出牢固的监管“红线”。

提出“九不得”经营底线

近期，部分地区连花清瘟等药品热销，一些不法经营者借机炒作、哄抬价格。针对部分药品等涉疫物资价格波动情况，市场监管总局以电商平台为阶段重点，对相关哄抬价格线索进行了集中摸排，组织重点省份市场监管部门对具体线索进行逐一核查。

据市场监管总局有关负责人介绍，市场监管总局从多个平台提取多家药房自9月以来连花清瘟销售数据，并组织相关省份市场监管部门核查进货台账。核查发现，部分经营者在采购成本变化不大的情况下，12月初开始大幅提高销售价格。

12月9日，市场监管总局适时出台了关于涉疫物资价格和竞争秩序提醒告诫书，对相关生产经营中提出“九不得”经营底线：

不得违反自愿、平等、公平、合理、诚实信用、质价相符的原则。遵守法律法规规定和商业道德，依法合理制定价格，开展公平竞争。

不得违反明码标价规定。不得在标价之外加价出售商品，不得收取任何未予标明的费用。

不得哄抬价格。不得在成本未明显增加时，大幅度提高价格，或者成本虽有增加但价格上涨幅度明显高于成本增长幅度。不得强制搭售商品，变相大幅度提高价格。不得无正当理由，超出正常的存储数量或者存储周期，大量囤积市场供应紧张、价格发生异常波动的涉疫物资。不得捏造、散布涨价信息，扰乱市场价格秩序。

不得价格欺诈。不得利用虚假的或者使人误解的价格手段，诱骗消费者或者其他经营者进行交易。不得实施虚假优惠折价或者价格比较、不履行价格承诺等价格违法行为。

不得串通涨价。不得相互串通，操纵市场价格，损害其他经营者或消费者的合法权益。

不得价格歧视。提供相同商品或者服务，不得对具有同等交易条件的其他经营者实行价格歧视。

不得虚假宣传。不得对经营者自身，商品性能、功效以及商品销售状况、用户评价等作虚假或者引人误解的商业宣传，欺骗、误导消费者和相关公众。

不得仿冒混淆。不得擅自使用与他人知名商品名称、包装、装潢、企业名称字号等相同或近似的商业标识，误导消费者，损害公平竞争的市场环境。

不得商业诋毁。不得编造、传播或者指使他人编造、传播虚假或引人误解的信息，损害其他经营者的商业信誉、商品声誉。

平台不得任意取消订单

疫情期间，我国网购消费模式盛行，但近期随着防疫用品和民生用品需求量激增，一些地方的网络销售出现不少问题，如订单迟迟不发货，口罩、消毒物品等防疫用品大幅涨价等，为市场监管部门带来不小的监管压力。

为此，12月10日，市场监管总局发布规范涉疫物资网络交易秩序工作提示，对平台经营者提出了八项具体要求，分别是：

严格落实平台内经营者管理责任，认真履行对平台内经营者资质、商品和服务信息发布的审核义务，强化对平台内经营者及其经营活动的审查监控，及时优化系统及规则，适当提高对销售防疫用品、基本生活物资经营者的抽查比例，确保相关信息真实有效。

严格落实涉疫物资保障供应责任。要积极响应网络零售需求变化，做好规划和预案，对涉疫物资日常采购、供应情况加大监测力度，适当增加库存储备，加强备货补货、仓储调度、物流配送，保障防疫用品、基本生活物资的供应，确保供应不断不乱。不得任意取消订单、随意更换商品，保障配送不停不慢，助力产业链供应链稳定畅通。

严格落实涉疫物资价格稳定责任。严禁哄抬物价，囤积居奇，捏造、散布涨价信息，造成商品和服务价格过高过快上涨。

严格落实食品安全和产品质量责任。要严控防疫用品、基本生活物资质量关，严格按照有关要求对销售的商品进行消杀、检测、存储、运输，并采取措施保障物流运送期间商品，特别是生鲜食品的安全和质量。

严格落实消费者权益保障责任。要全面、真实、准确、及时地披露商品信息，确因临时短缺、物流配送困难等原因造成不能按约定交付的，应当及时告知消费者，并提供退款、换货、补差价等选择，切实保障消费者权益。

严格落实化解网络消费纠纷责任。要健全完善高效、便捷的投诉受理、处理和反馈机制，畅通消费者投诉举报通道，及时受理、高效处理投诉举报，妥善处理消费纠纷，积极协助消费者维护合法权益。

严格落实配送骑手管理和保障责任。加强骑手出行管理和安全保障，及时按照各地进一步优化落实新冠肺炎疫情防控的具体措施进行调整，提供口罩、消毒水等必要防疫物资，为核酸或抗原检测、就医等基本需求提供必要支持。

严格落实政企协同共治责任。要积极配合监管部门依法查处相关违法违规行为，形成平台自治与政府监管的良性互动。发现的违法违规问题，及时向所在地县级以上市场监管部门报告。

电子商务经营者须严把关

除了出现物品短缺、价格波动问题外，防疫用品质量不合格的情况也不容忽视。

12月10日，市场监管总局对防疫用品和民生用品生产、销售单位进一步落实质量安全主体责任提出六项要求，其中重点强调了生产单位要严格按照标准组织生产。生产的产品必须符合保障人体健康和人身、财产安全的强制性国家标准和生产单位明示采用的标准要求，严禁无标准生产，不得以不合格产品冒充合格产品。同时还要加强电子商务产品质量把关。电子商务经营者应当加强对销售产品质量的审查把关，销售的产品应当符合保障人身、财产安全的要求，应当全面、真实、准确、及时地披露产品信息。

今年3月，国家药监局发布关于做好新冠病毒抗原检测试剂质量安全监管工作的通知，要求取得药品经营许可证或者医疗器械经营许可证，并具备相应储存条件的零售药店和医疗器械经营企业，方可销售新冠病毒抗原检测试剂。对从事网络销售的医疗器械经营企业，还要督促其在网站主页面显著位置展示医疗器械经营许可证，在产品页面展示医疗器械注册证等信息。近期，已有多家公司因违规销售新冠抗原检测试剂被罚。

中国消费者协会副会长、中国人民大学法学院教授刘俊海分析指出，多地优化调整疫情防控措施之后，公众自我防护意识不断增强，人们对防疫药品的需求出现了一波小高峰，部分热销药品出现暂时短缺，这体现了个人防护意识不断加强，也关乎社会抗疫信心。一些不良商家趁暂时的市场短缺“借机生财”，捆绑销售、漫天要价，不仅直接侵犯消费者合法权益，而且造成不必要的市场恐慌。这就要求市场监管部门通过密切关注价格走势，对线上线下药店、生活用品店的涉疫物资价格细查细管、严查严管，做到第一时间发现、第一时间查处、第一时间稳定市场，只有这样，才能共同筑牢凝心聚力守望相助的“铜墙铁壁”。

8年向北方调水586亿立方米

南水北调工程直接受益人口超过1.5亿人

本报讯 记者**刘欣** 记者近日从水利部获悉，南水北调东、中线一期工程已全面通水8周年。截至目前，工程累计调水586亿立方米，惠及沿线42座大中城市280多个县(市、区)，直接受益人口超过1.5亿人，产生了巨大的经济、社会和生态综合效益。

按照统筹发展和安全的要求，水利部强化底线思维、极限思维，持续加强工程安全监管，全力做好汛期、冰期以及冬奥会和冬残奥会等特殊重要时期安全输水工作。

南水北调东、中线一期工程全面通水以来，通过实施科学调度，实现了年调水量从20多亿立方米持续攀升至近100亿立方米的突破性进展。中线一期工程2021年至2022年度调水92.12亿立方米，再创新高。

8年来，南水北调东、中线一期工程累计向京津冀地区供水335亿立方米，其中，向雄安新区供水9134万立方米，为京津冀协同发展、雄安新区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等国家重大战略实施提供有力的水资源支撑和保障。沿线地方优化配置南水北调水、当地地表水、地下水和再生水等各类水资源，促进了产业结构优化升级和调整，实现了水资源集约节约高效利用。按照万元GDP用水65.1立方米计算，东、中线工程累计调水586亿立方米，相当于有力支撑了北方地区9万多亿元GDP的持续增长。

此外，全面通水以来，通过水源置换、生态补水等综合措施，有效保障了沿线河湖生态安全。东线沿线受水区各湖泊，利用抽引江水及时补充蒸发渗漏水量，湖泊蓄水保持稳定，生态环境持续向好，济南“泉城”再现四季泉水喷涌景象。其中，中线已累计向北方50余条河流进行生态补水90多亿立方米，推动了一大批河湖重现生机，河湖生态环境显著改善，华北地区浅层地下水水位持续多年下降后实现止跌回升。

2021年8月至9月，通过向永定河生态补水，助力永定河865公里河道实现了1996年以来首次全线通水；今年3月至5月，东线北延应急供水工程向黄河以北供水1.89亿立方米，助力京杭大运河实现近百年来首次全线水流贯通；6月至7月，中线11个退水闸、分水口参与调度，补水达2.13亿立方米，助力华北地区河湖生态环境复苏2022年夏季行动顺利完成，南水北调工程生态效益更加显现。

水利部表示，下一步将加快后续工程前期工作，早日构建国家水网主骨架和大动脉，加强已建工程运行管理，充分发挥工程综合效益，推动南水北调高质量发展，不断提升国家水安全保障能力。

今年前10个月个体工商户享受减税降费3285亿元

本报讯 记者**蔡岩红** 国家税务总局近日发布的数据显示，今年前10个月，我国个体工商户享受减税降费3285亿元，预计全年4300亿元左右。随着“六税两费”减征政策进一步扩围至个体工商户，税费优惠政策已涵盖全部个体工商户。

近年来，我国持续加大减税降费力度，特别是新冠肺炎疫情发生以来，支持个体工商户发展的税费优惠政策年年加力、步步扩围、层层递进，广泛惠及个体工商户等众多市场主体，在稳就业、保民生方面发挥了重要作用。

2020年，为支持个体工商户应对新冠肺炎疫情影响，推进复工复业，我国对包括个体工商户在内的小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入减按1%征收增值税。同时，阶段性免征个体工商户社保费，允许个体工商户延缓缴纳当年个人所得税和社保费。

2021年，我国将包括个体工商户在内的小规模纳税人增值税免税月销售额从10万元提高到15万元，对个体工商户应纳税所得额不超过100万元的部分，在已有优惠政策的基础上减半征收个人所得税。

今年实施新的组合式税费支持政策，通过“退、减、免、缓”的方式，进一步加大对个体工商户的支持力度。如属于一般纳税人的个体工商户，可以按规定享受大规模增值税留抵退税政策，将减征“六税两费”政策的范围由增值税小规模纳税人扩围至全部个体工商户等。

据了解，2018年以来，我国已累计为个体工商户减税降费13855亿元，其中，减税13567亿元，降费288亿元。在国家一系列减税降费政策支持下，个体工商户缴税负担明显减轻。2018年到2021年，全国个体工商户缴税从1140亿元降至662亿元，今年1至10月累计缴税519亿元，全年预计缴税580亿元左右，相比2018年下降了一半。此外，全国个体工商户缴税占全部税收收入比重也从2018年的0.83%，逐年下降至2021年的0.43%，今年预计进一步下降至0.4%，降幅超过50%。