

# 降四成！一季度房企拿地“踩刹车”

## 全国房地产开发投资增速创近20个月新低

■青岛财经日报/首页新闻记者 于爽

昨日，国家统计局公布今年1-3月全国房地产开发投资情况。今年一季度全国房地产开发投资27765亿元，同比增长0.7%；开发投资增速继续下调，连续12个月回落，且增速水平创近20个月新低。一季度全国房企土地购置面积同比增速为-40.9%。



### 百余城下调房贷利率

4月15日，央行宣布降准消息，同日，国家统计局公布了2022年3月70城商品住宅销售价格情况，新房、二手房价格跌幅双双收窄。

可以看到，货币宽松与楼市放松政策潮相遇，楼市政策从三四线城市到强二线甚至一线城市也出现了松动，多城松绑楼市调控，市场信心获得一定修复。

具体来看，2022年3月商品住宅销售价格情况环比下降城市个数减少，各线城市同比下降或涨幅回落。各线城市商品住宅销售价格环比趋稳，同比下降或涨幅回落。

“这一系列变化表明年初以来发布的松绑政策已经初显成效，楼市拐点已至，预计接下来松绑调控的城市将会继续扩围，市场将会持续修复，但修复进程可能是缓慢和曲折的。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄分析表示。

记者了解到，自3月份以来，全国已经有一百多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况，自主下调了房贷利率，平均幅度在20个到60个基点不等。

“个人住房贷款是银行的优质资产，多家银行通过下调房贷利率的方式，加大个人住房贷款的营销力度，很多同业首套房贷款最低利率已下调至5%左右，二套房下调至5.2%，消费者购房积极性正在回升。”农行有关负责人表示。

此外，部分省级市场利率定价自律机制也配合地方政府的调控要求，根据城市实际情况，在全国政策范围内，下调了本城市首付比例下限和利率下限，这是城市政府、银行根据市场形势和自身经营策略，做出的差别化、市场化调整，适应了房地产市

场区域差异的特征。

### 楼市松绑 环比上涨

整体来看，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.2个百分点，其中北京、上海和深圳分别上涨0.4%、0.3%和0.8%，广州下降0.1%；二线城市新建商品住宅销售价格环比持平，与上月相同；三线城市环比下降0.2%，降幅比上月收窄0.1个百分点。

陈霄指出：“3月份市场销售已经在逐渐好转，虽然同比仍在下降，但是环比上涨。随着松绑楼市调控的城市逐渐扩围，预计在年中销售数据有望迎来同比转正的可能。”

根据诸葛找房数据研究中心监测数据显示，2022年一季度40城新房销售面积为431268万平方米，环比下跌25.84%，同比下跌39.32%。3月单月40城新房销售面积为144765万平方米，环比上涨16.59%，同比下跌50.21%。二手房方面，监测重点10城二手房成交174万套，较去年同期下降42.3%。从3月单月成交来看，3月份二手房成交达年内峰值，成交68万套，环比上涨57.1%，同比下跌46.4%。

“4月15日央行宣布全面降准，对房地产市场而言是一个重大利好，对化解部分房企流动性压力、提高居民购房意愿有着积极意义。预计在二季度房地产企业资金链紧张以及个人按揭贷款下滑等情况有望获得改善。”陈霄分析。

### 政策传导仍需时间

值得注意的是，在投资方面，据国家统计局数

据显示，2022年1至3月份，全国房地产开发投资27765亿元，同比增长0.7%；开发投资增速继续下调，连续12个月回落，且增速水平创近20个月新低。

“当前开发投资增速位于5%以下的水平，且接近零轴，开发投资数据偏冷。此外，一季度全国房企土地购置面积同比增速为-40.9%说明房企拿地意愿非常弱，即便是近期有拿地的房企，也普遍是央企和国企，至少民企方面拿地的积极性是不高的。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说，“所以近期要加强对房企的调研，密切了解既有宽松资金的流动方向，让房企真正感受到流动性改善、资金成本降低的利好。”

严跃进还指出，在降准政策方面，未来，银行对于房地产业的支持力度会增加。对于一些改善型购房需求来说，结合各地降低首付等政策，可以更好享受到此次降准政策带来的利好。对于一些特殊业务也可以有更好应对能力，尤其是涉及到对月供的暂缓、一些有风险企业的贷款融资需求等层面。

“自年初以来，从中央端到地方端频频释放利好信号，截至目前全国超70城松绑调控，但是从数据表现来看，房企的投资信心仍未见明显恢复，预计从政策端传递到投资端仍需要一定的时间。”陈霄分析道。

### ■相关新闻

## 青岛二批次供地1800亩！5月上旬发布出让公告

■青岛财经日报/首页新闻记者 于爽

昨日，青岛市自然资源和规划局组织召开2022年度首次拟供土地资源及重点低效片区(园区)推介会，对拟供土地资源及重点低效片区(园区)向社会进行推介。

### 二批次供地35宗1800亩

据悉，青岛市分四批次进行住宅用地集中出让。第一批次已于3月完成，其余三批次将分别于5月、8月、10月集中发布出让公告。本次推介会主要介绍了第二批次拟集中出让的基本情况，涉及35宗约1800亩商品住宅用地。七区就全年拟出让地块中的13个地块位置、面积及周边配套等情况分别作了详细介绍。

具体来看，市南区1宗，位于南京路1号，土地面积144亩；李沧区4宗，土地面积2232亩，2宗位于世园会板块，1宗位于四流北路以西、1宗位于楼山路以西。市北区拟供应5宗，土地面积303.69亩；崂山区仅1宗，位于松山后路北；西海岸拟供应19宗，土地面积98453亩。城阳区2宗地，土地面积148.09亩，全部位于春阳路北、青新高速东；即墨区1宗，位于蓝谷板块，土地面积62.39亩；自贸片区2宗地块，土地面积约28.42亩。

据了解，2022年全市土地供应量超过9万亩，主要集中在西海岸、胶州、即墨和城阳；各区市土地供应量占比中，西海岸(含自贸)占比31.2%；胶州市供应占比20.8%；即墨区和城阳区(含高新)分别占比14.5%和13.5%。此次供地以交通运输用地为主，其次为工矿仓储和住宅用地，其中住宅用地占比22.4%。

其中，2022年市辖区住宅用地计划供应总量为1.24万亩。商品住房用地1.12万亩，租赁住房用地0.12万亩，具体地块信息将于5月上旬发布正式出让公告。地块主要集中在西海岸、城阳和即墨三区，总占比约80%。第二批次拟集中供应35宗土地，总面积约1800亩，位于市南、市北、李沧、崂山、西海岸、城阳、即墨和自贸片区。

### 重点低效片区年度投资达728亿元

据介绍，全市10个重点低效片区(园区)3年计划建设项目314个，总投资额约3438亿元，其中，2022年计划建设项目228个，年度投资额约728亿元。

据悉，重点低效片区(园区)开发建设是青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动的主战场。青岛市自然资源和规划局作为牵头单位，以中心城区为重点，系统谋划并先行启动了低效用地区相对集中的老四方工业、北客站及周边区域等10个重点片区的开发建设。

同时，推介会上，青岛市自然资源和规划局还从10个片区的地理位置、功能定位、地块现状、近三年开发计划以及招商意向、政策保障等方面一一作了介绍，推动社会各界全面深入了解低效片区(园区)情况，积极参与低效片区(园区)开发建设。

“这次会议及时有效发布了重点低效片区(园区)和土地供应等信息，让我们企业了解到最新的土地供应动态、政策，为我们提前做好投资决策提供了依据。希望这样的会议能多举办，为我们企业和政府搭起沟通的桥梁。”参会房地产企业代表中交地产投资部负责人王瀚林表示。

### 助力城市建设三年攻坚行动

“这次推介会介绍了今年全市土地供应计划、区(市)拟供应地块信息等情况，对10大重点低效片区(园区)进行推介，以此推动项目落地，助力城市更新和城市建设。这次活动邀请了部分开发企业参加，从直播观看人数来看，受到业界和公众广泛关注，收到良好效果。”市土地储备整理中心主任、市重点低效片区(园区)开发建设指挥部办公室执行主任张倩铭表示。此外，他还指出，“我局将不断完善土地收储方式，保障土地供给，推动项目落地，为城市更新和城市建设三年攻坚行动和加快建设新时代中国特色社会主义国际大都市提供有力保障。”

# 组合式税费政策用“真金白银”为企业纾困解难

■青岛财经日报/首页新闻 记者 辛小丽 通讯员 刘阳 赵蔚

进入4月，第31个全国税收宣传月全面开启，今年税宣月以“税收优惠促发展 惠企利民向未来”为主题，开展税收普法的系列活动，助力企业发展，为企业纾困解难。记者了解到，减税、退税、缓税……新的组合式税费支持政策，是国家应对经济下行压力、促进经济平稳健康运行的关键之举。今年大规模留抵退税政策，通过退给企业实实在在的真金白银，直接为企业提供现金流，促进其加快技术改造、设备更新，扩大再生产，有效提振市场主体信心、增强发展内生动力、推动经济平稳健康发展。

### 留抵退税“轻松退”助力企业发展

在位于崂山区的青岛巨峰科技创业投资有限公司，各楼层的工作人员正在有序工作。“留抵退税对我们的支持力度还是比较大的，网上申请、网上审批、银行账户及时到账，不光留抵退税，还有一些研发加计扣除这样的一些税收优惠的宣传，享受到了国家对于中小微企业的扶持力度。”据该公司副总经理于鸿坚介绍，疫情期间，公司在线申请退税，当天办理、当天办结，感受到了助力防疫“促复产”、留抵退税“轻松退”等方面的快捷与便利。据了解，截至2022年3月，该公司享受的增值税留抵退税额约为1180万元，并将取得的留抵退税额投入到了企业运营中，降低企业当期的税负感，优化企业的现金流，有效缓解了企

业复工复产的资金压力，助力企业转型升级。

青岛汉缆股份有限公司作为崂山区知名企业，今年以来，由于原材料供应价格上涨、产品库存不足、下游销售市场不景气等多重因素，造成企业收入整体下滑，退税款的到来解了企业燃眉之急。据该公司财务总监刘建军介绍，今年，主要原材料价格一直在高位运行，运营成本也有上升的趋势，退税款的到位帮助企业缓解资金压力，降低财务费用。崂山区税务局及时准确地把相关的减免税收政策，具体的操作流程，及时为企业做纳税辅导。到目前，崂山辖区内已经完成了退税申请，总额接近3500万元。

“2022年3月居家办公期间，我们就和各企业财务人员电话沟通，让企业通过线上办理增值税留抵退税额退税。在疫情期间，通过安全、便捷的‘非接触’办税方式，完成了退税工作。”据崂山区税务局相关负责人介绍，该局不仅为纳税人提供多元化、人性化的办税渠道，还与巨峰科创、北航青岛研究院联手打造“崂山区税收普法教育基地”，实现“税务、企业、学校三方的共学、共建、共商、共享和共赢。让企业增进了对最新税收政策的理解，更好地满足企业丰富的涉税需求，营造内部学法守法用法的良好氛围。此外通过与高校开展企业宣传、招贤纳士，为企业注入新鲜的血液。崂山区税务局还为辖区几十家企业上门讲解税收优惠政策，助力创业企业发展。包括对小型微利企业所得税优惠、研发

费加计扣除新政、固定资产一次性扣除、制造业中小微企业延缓缴纳的政策、计算方法及申报流程等都详细地做了讲解和介绍，现场解答企业在日常经营中遇到的涉税问题。

### 成立减税办确保企业享退税红利

城阳区聚焦实体经济，始终把发展先进制造业和“四新”经济作为经济工作中心。记者走进青岛威奥轨道股份有限公司生产车间，工作人员正有条不紊地工作。据了解，该公司2020年享受税收红利509万元，2021年享受税收红利70万元，为企业研发、创新提供了有力支持。

“减税降费是助企纾困解难、促进市场主体发展的最公平、最直接、最有效的举措。”据城阳区税务局局长马瑞瑞介绍，今年新的组合式税费支持政策是在以往减税降费的基础上，组合了退税，且退税规模和力度也是前所未有的。城阳区今年退税减税规模超过往年，这个规模与城阳的产业结构和税源结构相适应。城阳区政策受益面主要是制造业和中小微企业，规模体量大、覆盖主体多。今年政策既有阶段性措施，也有制度性安排；既有往年政策延续，也有今年新政策出台；既有普惠性政策，也有特定领域扶持举措；既有退税，也有减税、免税、缓税等多种支持方式。特别是留抵退税，既涵

盖不同行业、不同规模，又涉及新政旧政、增量存量，同时既涉及中央也涉及地方，涉及退税时限、实效。这对纳税人而言，是多重利好。今年退税减税有几个关键时间节点，在4月30日和6月30日前集中办理微型、小型企业存量留抵退税，优先退还小微企业税款；在9月30日和12月31日前，集中退还中型、大型企业存量留抵退税，支持重点行业发展，退税减税工作周期贯穿全年。

据了解，今年的税收优惠政策聚焦制造业等行业平稳增长。改进增值税留抵退税政策，对留抵税额实行大规模退税，将先进制造业企业按月全额退还增值税增量留抵税额的政策范围，这是原来的一项做法，现在扩大至符合条件的小微企业、制造业等行业企业，并一次性退还小微企业、制造业等行业企业存量留抵税额。聚焦鼓励创新创业。一是延续实施科技企业孵化器和大学科技园税收优惠；二是将科技型中小企业加计扣除比例从75%提高到100%；三是完善设备器具加速折旧。

马瑞瑞表示，城阳区税务局成立减税办，作为落实新的组合式税费支持政策的指挥中枢并实体化运转；升级税收征管信息系统，优化功能，改造流程；把宣传辅导各项税费支持政策作为税收宣传月的重点内容，确保广大纳税人、缴费人应知尽知，促进政策直达快享；加快退税审核进度，动态分析纳税人申请退税情况，确保企业及时享受退税红利。

## 中国银行保险监督管理委员会青岛监管局 关于换发《中华人民共和国保险许可证》的公告

经中国银行保险监督管理委员会青岛监管局核准，以下机构取得《中华人民共和国保险许可证》，现予以公告。

### 中国大地财产保险股份有限公司市南支公司

流水号:00106217  
机构编码:000010370202  
批准日期:2010年12月22日  
机构住所:青岛市市南区银川西路67、69号动漫游戏产业园E座302室  
主要负责人:逢鹏  
联系电话:0532-66966877  
邮政编码:266071

发证日期:2022年04月07日  
业务范围:企业财产损失保险、家庭财产损失保险、建筑工程保险、安装工程保险、货物运输保险、机动车辆保险、船舶保险、飞机保险、航天保险、核电站保险、能源保险、法定责任保险、一般责任保险、保证保险、信用保险、种植业保险、养殖业保险、短期健康保险、意外伤害保险,经中国银保监会批准的其他业务。

## 中国银行保险监督管理委员会青岛监管局 关于换发《中华人民共和国保险许可证》的公告

经中国银行保险监督管理委员会青岛监管局核准，以下机构取得《中华人民共和国保险许可证》，现予以公告。

### 中国大地财产保险股份有限公司即墨支公司

流水号:00106218  
机构编码:000010370282  
批准日期:2009年09月07日  
机构住所:青岛市即墨区烟青路567号  
主要负责人:袁建华  
联系电话:0532-86657732  
邮政编码:266200

发证日期:2022年04月07日  
业务范围:企业财产损失保险、家庭财产损失保险、建筑工程保险、安装工程保险、货物运输保险、机动车辆保险、船舶保险、飞机保险、航天保险、核电站保险、能源保险、法定责任保险、一般责任保险、保证保险、信用保险、种植业保险、养殖业保险、短期健康保险、意外伤害保险,经中国银保监会批准的其他业务。