

刚需及改善需求释放,市场热度与信心回升;涨价预期和空间有限,市场情绪平稳理性

# “暖风”吹动一线楼市 政策与市场相向而行

本报记者 北梦原 时斓娜 刘友婷 裴龙翔

随着广州、深圳、上海、北京相继宣布执行“认房不认贷”,新一轮房地产政策调整优化的“暖风”吹进一线城市。

作为全国楼市的风向标,一线城市楼市动向备受各界关注。尤其是近期,为适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,各地各部门密集出台政策,对以往针对市场过热而实施的系列政策进行适时调整优化,“超预期”政策利好将给楼市带来怎样的影响,各界迫切渴望从一线城市楼市变化中捕捉线索,找到答案。

政策出台近一周以来,本报记者实地走访北京、上海、深圳等地楼市,探查政策落地情况,感受市场情绪变化。同时对业内人士及专家进行采访,了解业界对后市的预期与展望。

## 一线楼市活跃度显著提升

“现在多数客户都能享受首套房的购房政策。”9月5日,记者走进位于北京昌平的一家房产中介门店,经纪人王龙立即招呼记者:“您也是因为最近新政出台才来看房的吧?现在应该符合首套房购房资格了。”

王龙告诉记者,新政出台后,看房买房的购房者明显增加。“有的门店一天就能成交三四套房源。之前由于首付紧张一直观望的客户,也在政策落地后火速买单。上周末我去市区,看到路上都是带看的同行。”

上海、深圳的房产中介也同样感受到了市场的回暖。“政策出台后,门店似乎一夜之间就从门可罗雀变成了门庭若市,成交签约甚至需要排队。”深圳一家房产中介经纪人陈

## 阅读提示

近日,记者走访北京、上海、深圳等地楼市发现,“认房不认贷”等政策落地后,一线城市得到显著提振。在政策作用下,以刚性和改善性为主的需求被激活,带动市场活跃度快速回升,同时市场未见情绪异常波动,价格走势较平稳。政策与市场相向而行,业内对后市稳定表现表示乐观。

先生告诉记者,政策出台当天,他就签了两单。“这几年来,我半年签两三单都算好的了,如今基本每天签一单。”

在上海,一家头部房产中介负责人告诉记者,政策公布后的首个周末,全市门店带看量较以往增长了30%左右,成交量增长近70%。

“一线城市购房需求有望在政策加速催化、购房压力切实减轻的环境下加快入市节奏,推动楼市金九银十成交量回暖。”方正证券研究所分析师曹柳龙表示,一线城市经济基础雄厚、住房需求旺盛,而且调控政策一直比较严格,潜在的购房群体对政策敏感度较高,因此市场的反馈较快,政策效果也比较明显,后市值得期待。

## 刚需与改善需求被激活

政策出台后的第二天,从春节就开始筹划换房的李先生再无顾忌,果断签订了合同,拿下了早已看中的位于北京海淀区的一套小三居。

“孩子马上面临上学问题,家里老人也准备过来一起住,前些年买的那套小两居满足不了需求。”李先生表示,半年多来他一直在看房,但看上的房子够不着,手里的房子也不好卖。“真是夹在中间两头难。现在好了,买房合同已经签了,手里的房子也有了意向买家,相信不久就能成交。”

像李先生这样的刚需、改善需求购房者,是一线城市房地产政策调整优化的最大受益群体。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,“认房不认贷”政策落地后,购房门槛和购房成本明显下降,能明显促进无房有贷款记录以及卖一买一购房需求的释放。

以北京为例,根据最新政策,按总价400万元住房计算,无房有贷款记录的购房家庭首付比例将由60%~80%降至35%~40%,普通住宅的首付将减少100万元,非普通住宅的首付将减少160万元。同时,房贷利率将由5.25%降至4.75%,下降50个基点,以300万元贷款为例,按25年等额本息计算,可节省利息26.21万元。

记者从北京、上海、深圳多个楼盘和中介了解到,政策落地后,郊区刚需盘以及刚需群体关注度较高的二手房行情出现了较大提振,年轻群体购房看房的积极性有了显著提升。

在北京昌平北七家镇某楼盘的售楼中心,工作人员向记者介绍说,政策出台后,该楼盘交易更加活跃。“目前销售已经接近尾声,一共还剩下10套左右房源,9月3日成交了两套,4日成交了一套,剩下的几套估计这几天就能卖完。”

## 政策与市场正相向而行

严格的调控政策有所“松动”,市场需求快速被激活,焦虑与恐慌情绪随之被点燃,这样的情况在一线城市已经上演过多次。但这一次“剧情”有所不同,在需求得到激活、流动性得到释放的同时,目前市场情绪并未出现异常波动的迹象。

上海一家房产中介负责人向记者表示,尽管当前成交出现了较大增长,但大部分是此前就有购买意向、在等政策落地的客户,选择快速上车。前来看房的客户咨询的重点也是了解政策变化细则以及自己情况是否符合政策要求。“这些都是刚需和置换客,表明支撑楼市回暖的,是实实在在的住房需求。”

从政策角度来看,除了“认房不认贷”,调整优化差别化住房信贷、降低存量首套住房贷款利率等政策,着眼点与发力点都落在更好满足刚性和改善性住房需求上。

政策与市场相向而行,让备受关注的一线城市楼市调控政策“超预期”的调整收获了政策预期的效果,也为后续一线城市以及其他城市和地区的房地产政策调整优化创造了空间。

对于各界关注的市场回暖后,房价是否会再度抬头,多位专家表示,当前市场并不具备支撑房价快速上涨的条件,预计整体将以稳为主。

陈文静表示,短期来看,新房项目仍以回笼资金为主,价格上涨预期和空间整体偏小。易居研究院研究总监严跃进表示,伴随“认房不认贷”政策落地,置换链条被理顺,市场二手房挂牌量增加,二手房价格炒作的现象减少,价格上涨动力亦不强。

(本报北京9月7日电)

2023年8月末

我国外汇储备规模为31601亿美元

国家外汇管理局9月7日发布数据显示

截至2023年8月末

我国外汇储备规模为

31601亿美元

较7月末 降幅

下降442亿美元 1.38%

外汇局相关负责人介绍

2023年8月,美元指数上涨,全球金融资产价格总体下跌

汇率折算和资产价格变化等因素综合作用,当月外汇储备规模下降

新华社发(宋博 制图)

支持企业纾困发展,税费政策打出组合拳

前7月新增减税降费退税等1.05万亿元

本报北京9月7日电(记者北梦原)国新办今天举行国务院政策例行吹风会,介绍延续、优化、完善减税降费政策有关情况。今年以来,面对复杂严峻的国际形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务,我国不断加大宏观政策支持力度,延续、优化一批阶段性税费优惠政策,研究出台一批针对性强的新措施,积极谋划一批储备政策,打出一套税费政策组合拳,实打实支持企业纾困发展。据统计,今年1月~7月,全国新增减税降费以及退税缓费已经达到1.05万亿元。

据介绍,一系列减税降费政策措施主要聚焦支持做优做强实体经济,促增收、扩消费,推动高水平科技自立自强,支持战略性新兴产业发展,促进资本市场持续健康发展,推动稳外贸、稳外资以及支持防范化解风险等七个方面。

财政部副部长王东伟表示,七个方面政策总结起来主要有四个特点:一是注重政策连续性,为企业安排好投资经营活动创造稳定政策环境。二是注重前瞻性,根据形势变化和经济运行态势,强化逆周期调节和政策储备研究,把握好政策出台时机、力度和节奏,充分发挥好税收调控作用。三是注重精准性,聚焦经济运行中的难点重点,从提高供给质量和扩大有效需求双向发力,突出对科技创新、实体经济和中小微企业发展的大力支持。四是财税政策与金融、产业等其他宏观政策密切配合、同向发力,形成合力,推动形成稳定可预期的宏观政策环境。

前8月外贸进出口同比微降0.1%

8月份环比增长3.9%

本报北京9月7日电(记者北梦原)海关总署今天公布数据显示,今年前8个月,我国进出口总值27.08万亿元,同比微降0.1%。其中,出口15.47万亿元,增长0.8%;进口11.61万亿元,下降1.3%;贸易顺差3.86万亿元,扩大7.3%。8月当月,进出口3.59万亿元,环比增长3.9%,月度进出口整体呈现平稳态势。

从贸易方式看,前8个月,我国一般贸易进出口17.72万亿元,增长1.7%,占外贸总值的65.4%,比去年同期提升1.2个百分点。其中,出口10.08万亿元,增长2.2%;进口7.64万亿元,增长1%。同期,加工贸易进出口4.85万亿元,下降11.3%,占17.9%。此外,我国以保税物流方式进出口3.5万亿元,增长6.7%。

从贸易对象看,前8个月,东盟为我国第一大贸易伙伴,我国与东盟贸易总值为4.11万亿元,增长1.6%,占我国外贸总值的15.2%。同期,我国对“一带一路”共建国家合计进出口12.62万亿元,增长3.6%。

从经营主体看,前8个月,民营企业进出口14.33万亿元,增长6%,占我国外贸总值的52.9%,比去年同期提升3个百分点。国有企业进出口4.4万亿元,增长0.3%,占我国外贸总值的16.2%。同期,外商投资企业进出口8.28万亿元,下降9.6%,占我国外贸总值的30.6%。

两部门持续调度部署防汛救灾工作

派出工作组赴甘肃指导抢险救援

本报北京9月7日电(记者王冬梅)国家防总办公室、应急管理部今天组织防汛专题视频会商调度,与中国气象局、水利部、自然资源部联合会商研判台风“海葵”残余云系影响和乌苏里江洪水发展态势,视频调度广东、广西、黑龙江、甘肃等省份,部署重点地区防汛救灾工作。国家防总办公室针对西北、华北持续降雨可能引发的次生灾害防范印发提示,派出工作组赴甘肃指导抢险救援和灾情核查工作。

会商指出,台风“海葵”已于6日17时停止编号,但强降雨持续,预计7日至9日,广东大部、广西大部、江西南部、湖南南部等地有大到暴雨,山洪地质灾害、城乡内涝风险高。同时,乌苏里江长时间超警超保,巡查防守压力大,防汛救灾形势复杂。

会商强调,要落实以行政首长负责制为核心的防汛各项责任制,层层压紧防汛责任,督促各级包保责任人上岗到位,发扬连续作战精神,抓细强降雨防范应对措施。要密切监测雨情、水情、险情、灾情,强化联合会商研判,紧盯暴雨、洪水、地质灾害的防御重点和薄弱环节,加大隐患排查整改力度,落实直达基层责任人的临灾预警“叫应”机制和面向社会公众的预警发布措施。要做好山洪地质灾害、中小河流洪水、中小水库出险和城乡内涝灾害防范工作,加强巡查防守,严防次生灾害,立足最不利情况考虑转移范围,盯牢施工人员和外来旅游人员,果断组织群众转移避险。

## 数据要素公共服务平台上线

本报讯(记者车辉)近日,由人民网·人民数据主办的“数据要素发展座谈会暨数据要素公共服务平台上线仪式”活动举办。来自29个中央部委相关部门负责人,湖北、河南、黑龙江、安徽、内蒙古等省区的政府部门负责人以及各地大数据交易所、大数据企业的代表出席会议。

本次会议上,首个全国性的数据要素公共服务平台正式上线。该平台由人民数据打造,基于人民云、人民链两大技术底座,整合全域全量数据资源,部署全国节点,打通数据确权、数据授权、数据流通交易的全流程,让大数据在全国平台上真正流动流通起来。

## 上海超级工厂站上特斯拉全球出口“C位”

本报讯(记者裴龙翔)9月6日,特斯拉上海超级工厂第200万辆整车下线,再次刷新纪录:完成100万辆的目标,上海工厂用了33个月;从100万辆到200万辆,只用了13个月。同时,上海工厂已经成为特斯拉全球出口中心的“C位”,今年上半年,特斯拉全球交付88.9万辆电动车中,超过50%来自上海超级工厂。

特斯拉相关负责人表示,目前,特斯拉上海超级工厂的产业链本土化率已超过95%,工厂团队人员99.99%都是中国员工。同时,该工厂在上海、苏州、宁波、南通等长三角地区已建立起“4小时产业朋友圈”,覆盖电池、车载芯片、自动驾驶系统、乘用车内饰、精密加工等新能源车零部件的全生态链。



## 数字经济博览会上体验数字科技

9月7日,参观者在2023中国国际数字经济博览会上体验挖掘机5G远程驾驶系统。

9月6日至8日,2023中国国际数字经济

博览会在河北石家庄举行。本届数博会重点展示全球工业互联网发展最新成果。

新华社记者 路学峰 摄

风能资源排全国第二,太阳能资源排全国第一

# “追风逐日”,新疆点燃能源转型“绿色引擎”

本报记者 吴锋思

新疆风、光等新能源资源丰富,是国家“十四五”规划和2035年远景目标纲要中推进建设的大型清洁能源基地。风能资源技术可开发量7.8亿千瓦,占全国技术可开发量的17%,排全国第二;太阳能资源技术可开发量占全国技术可开发量的40%,排全国第一。

近年来,新疆不断“追风逐日”,采取加大政策支持力度、推动新能源项目配套电网建设、不断拓展新能源消纳空间等举措,推进新能源项目加快建设。

## “死亡之海”里泛起光伏“涟漪”

位于新疆南疆塔里木盆地中心的塔克拉玛干沙漠,被称为“死亡之海”。然而,借由丰富的太阳能资源和独特的地理环境,一个个光伏发电项目正在加快建设。

近日,塔克拉玛干沙漠腹地最大的集中式光伏电站——塔里木油田且末10万千瓦光伏电站项目正式并网发电。据测算,项目年发电量可满足近25万居民一整年的用电需求,相当于替代标准煤2.5万吨,减排二氧化碳14万吨。项目为助力地方能源结构、产业结构、经济结构转型升级点燃了“绿色引擎”。

位于戈壁滩上的乌什风阿合雅镇光伏产业园,远远望去,犹如一片蓝色的海洋,鳞次

## 阅读提示

新疆风、光等新能源资源丰富,是国家“十四五”规划和2035年远景目标纲要中推进建设的大型清洁能源基地。近年来,新疆不断“追风逐日”,推进新能源项目加快建设,为助力地方能源结构、产业结构、经济结构转型升级点燃了“绿色引擎”。

栉比的光伏板在阳光下泛起层层“涟漪”,形成了一道亮丽的风景线。

为有效提升光伏产业园综合效益,乌什县在清洁能源光伏产业方面,正在积极探索农光互补、牧光互补、水光互补等“光伏+”新型模式,努力打造清洁能源基地。

新疆还有着丰富的风力资源。今年初,国家电投新疆公司阿勒泰地区25万千瓦保障性并网风电项目实现首台风机并网发电,该项目共40台风力发电机组,单台发电功率6.25千瓦,是新疆已投产风电场中单机容量最大的项目。

近年来,新疆着力推动风电和光伏发电基地规模化开发建设,集中建成了哈密千万千瓦级新能源基地,初步实现了新能源规模化、集约化开发利用。

## 让绿电有“路”可走

近日,在新疆玛纳斯县境内,凤凰一亚中Ⅱ回750千伏输电线路完成新疆电网最高电压等级跨越作业,实现全线贯通。该工程是

新疆电网南北互济、东西互供的重要枢纽,投运后将进一步促进新疆能源资源优化配置和疆电外送能力提升。

多年来,为了让绿电有“路”可走,“疆电外送”的通道在不断建设之中。在昌吉州木垒县光伏产业园,太阳能被源源不断地转化成电力送往千家万户。木垒县发改委主任陆秀蓉介绍,木垒县光伏产业园光伏项目2022年发电量16.64亿千瓦时,全部通过准东至皖南±1100千伏特高压直流外送线路送到安徽。

外送是新疆新能源消纳的重要途径之一。数据显示,今年上半年,新疆累计外送电量616.1亿千瓦时,同比增长2.87%,可满足1亿人266天的用电需求。其中,新能源电量外送204.36亿千瓦时,占外送电量的三成以上。

为克服新能源出力波动性、间歇性给电力系统安全稳定运行带来的影响,保障新能源大规模、高比例接入,提高新能源友好并网水平,国网新疆电力积极推进阜康、哈密等抽水蓄电站配套工程建设,提高系统调节能力,全

面支撑新能源发展和电力可靠供应。

## 延长产业链推动绿色转型

新疆在发展新能源的同时,风电装备制造也取得了长足的发展,特别是在哈密、吐鲁番等地的风电装备制造已形成规模。今年4月底,三一(塔城)风电设备有限公司正式竣工投产,标志着风力资源充裕的塔城地区有了风机装备制造。

除风电装备制造外,新疆还重点发展硅光伏等硅基新材料产业。近年来,新疆发挥原料优势和电力资源优势,推动硅基产业扩能提质,打造产业链条完整、产业规模较大、协同配套齐全的世界级硅基产业集群,持续向硅基材料产业下游延伸。

“硅基新材料产业是国家重点发展的战略性新兴产业,聚焦光伏主航道,全面进行产业延伸和技术拓展,以‘科技+零碳’为主攻方向,推动绿色转型。”合盛硅业董事长罗立国说。

目前,在“双碳”目标背景下,以光伏为代表的可再生能源电力装机规模迅速扩大,硅能源产业稳健快速发展,新疆正在形成以资源精深加工为重点的千亿级现代工业产业集群。

建设美丽生态·能源转型进行时②