

一揽子政策发力 楼市回暖期待“金九银十”

三面财经

中青报·中青网见习记者 赵丽梅

“今夜不打烊”“楼盘连夜调价”……“认房不认贷”政策在北京落地，激活了楼市的“一池春水”。

9月1日19时许，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局联合发布了《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(以下简称《通知》)明确了在北京实行“认房不认贷”。

至此，北京、上海、广州、深圳4个一线城市都进入了“认房不认贷”时间，据记者不完全统计，迄今执行这一新政的城市已超过15个。

住房政策的“暖风”正惠及更多人。近期，政策端提振楼市频放大招，从“认房不认贷”到降低首套房和二套房首付比例、“降低存量房贷”，这些政策将为购房者带来哪些利好？对楼市将会产生怎样的影响？

“今夜不打烊”

在“认房不认贷”政策落地前，不少有改善性住房需求的购房者已经在翘首期盼。新政一落地，一些人立刻开始行动。

政策落地的第一个周末，北京一些楼盘售楼处挤满了看房的人。一些楼盘的工作人员也进入了“挑灯夜战”模式，有的开发商推出“今夜不打烊”的海报，楼盘销售人员、房产经纪人连夜带人看房，个别购房者甚至连夜下单。

9月2日是上海执行“认房不认贷”政策的第一天。据每日经济新闻报道，上海有的楼盘的访问量比上周末增加了4倍，有的置业顾问加班到凌晨。另外，过去一周，北京、上海的二手房挂牌量明显增加。新政一落地，一些有改善性住房需求的购房者悬着的心放了下来，赶紧将旧房子挂出来交易。

“一线城市更需要这个政策。”易居研究院研究总监严跃进向中青报·中青网记者表示，执行“认房不认贷”政策，一线城市购房者的“减负效应”最明显。一线城市青年、新市民等群体的刚性和改善性住房需求比较大，新政策的实施，可以更好地满足居民的合理住房消费需求。

“对购房者来说，这一政策的好处显而易见。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀涛表示，“认房不认贷”会使很多家庭享受到首套房的首付款和房贷利率的优惠，有效增加老百姓购房能力，增加住房需求，从而促进房地产市场回暖。

多地已经开始执行“认房不认贷”政策，老百姓最关心的是：房价会因此上涨吗？中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华向中青报·中青网记者表示，执行“认房不认贷”有利于部分被抑制的改善性住房需求的释放，其政策的主要目标是稳定楼市。目前，居民对加杠杆购房的积极性不高，房价总体不会大涨。“当然，不排除有结构性的涨跌。”一名北京的房产经纪人表示，当下，不少二手房的议价空间较大，北京朝阳区一套近300万元的房子，议价空间超过10%，不少业主的心态是“趁着热度，降价先成交”。

新政一落地，不时传来有楼盘连夜收

近期一揽子政策发力，促进楼市企稳回暖。对此，专家认为，“政策扶持改善需求的目的明显。”支持改善型需求，推动“卖一买一”，能带动首套房购置的刚需，从而让商品房循环链条加速。



8月25日，山东烟台，市民在售楼处观看房产项目沙盘模型。视觉中国供图

回折扣，甚至上调房价的消息，对此，不少业内人士认为，其中不乏一些开发商、房产中介虚张声势，刻意制造紧张氛围的因素。邹琳华表示，“房价的上涨和抢购更多的是一种炒作。”

政策扶持改善需求的目的明显

“认房不认贷”让更多人可以享受首套房贷款政策的优惠。与此同时，首套房的购买门槛也在降低，对于刚需和改善性住房需求的人来说，距离实现“安居梦”又近了一步。

8月31日，《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》发布。中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人在答记者问时表示，此次差别化住房信贷政策调整优化的重点分为两点：一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%。

二是将二套房利率政策下限调整为不低于相应期限LPR+20BP(贷款基点：一个贷款BP等于0.01%)。首套房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR-20BP，这些政策工具均纳入各地“一城一策”工具箱。

“这为后续各地降低首付比例确定了方向。”严跃进说，过去，降低首付的政策大多针对首套房或刚需，从此次政策来看，二套房也有降低首付的空间，此次政策对于刚需和改善型购房需求都有积极作用，这也促使各地积极作为，主动降低首套和二套房首付比例。

在房贷利率方面，二套房的利率下限从过去LPR+60BP降为LPR+20BP，相当于一次性降了40BP，即使部分购房者可能不能享受“认房不认贷”政策，其购买二套房，房贷利率也会明显降低。在严跃进看来，“新政之下，二套房和首套房一样，购房成本明显下降。”

“政策扶持改善需求的目的明显。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，支持改善型需求，推动“卖一买一”，能带动首套房购置的刚需，从而让商品房循环链条加速。

事实上，此次政策出台之前，已有一些城市宣布将首套房和二套房首付下限分别调整为20%和30%，其中包括南昌市、郑州市、太原市等地。

相对而言，北上广深等一线城市房价较高，购房者对降低首付比例呼声也更高，比如北京，首套普通住宅首付比例为35%，非普通住宅40%。一线城市新市民、青年聚集，当前，他们的支付能力有限，降低首付门槛，让更多年轻人可以更早买得起房。

一线城市是否会选择降低首付比例备受关注。邹琳华认为，“(一线城市)最终还是会的，只是时间问题。”

“中途调整存量房贷利率”尚属首次

还有一部分人也在期待楼市新政，他们就是存量房贷利率较高的购房者，去年以来，他们对降低存量房贷的呼声越来越高。

8月31日，中国人民银行、金融监管总局联合发布了《关于降低存量首套房贷

款利率有关事项的通知》，对现行差别化住房信贷政策进行了调整优化，支持各地因地制宜用好政策工具箱的同时，引导个人住房贷款实际首付比例和利率下行，更好满足刚性和改善性住房需求。

中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人在答记者问时表示，存量房贷利率的调整，对借款人来说，可节约利息支出，有利于扩大消费和投资。对银行来说，可有效减少提前还贷现象，减轻对银行利息收入的影响。同时，还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量房贷的空间，减少金融风险。

在调整政策发布1小时后，农业银行、邮储银行、招商银行、工商银行、建设银行等在各自的官网、官方微信公众号上陆续发布公告称，正在积极推进存量个人住房贷款利率调整工作。

“此次政策具有历史突破性。”严跃进指出，在购房按揭贷款市场中，“中途调整存量房贷利率”尚属首次，在一定程度上来说，这是相关部门为月供族送来一个“大礼包”。

哪些存量首套房贷款可以申请降低利率？如何申请？中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人在答记者问时表示，今年8月31日前，金融机构已发放，已签订合同但未发放的，以及借款人实际住房情况符合所在城市首套房标准的存量住房商业性个人住房贷款均符合条件。9月25日起，可由借款人主动向承办银行提出申请，也可鼓励银行以发布公告、批量办理等方式，为借款人提供更为便利的服务。调整方式上，既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度，也可以由银行新发放贷款置换存量贷款。

助力“金九银十”

近两年，“防风险”一直是楼市的主题，此次政策也不例外。在李宇嘉看来，近期是一揽子政策发力，促进楼市企稳回暖。“风险要防得住，没有量的稳定是不行的，量稳不住，不管是房价的稳定，还是预期的稳定，都无法实现。”

今年8月，我国二手房市场继续下行，房价整体呈下滑态势。据诸葛找房数据研究中心统计，8月，100个重点城市二手住宅市场均价为15429元/平方米，环比下降0.52%，较上月扩大0.26个百分点。8月，二手房价格达到近三年低谷，且创下近三年最大跌幅。

9月到12月是楼市每年冲刺的关键期，尤其每年9月、10月是楼市的销售旺季，素有“金九银十”的说法，这一阶段一线城市的楼市表现对全国市场影响非常大。一线城市纷纷官宣执行“认房不认贷”政策，从短期看，让楼市“暖意”初现，对于其他城市也具有一定的引导意义。

“一揽子政策出台的目的很清晰，就是要利用好这4个月的窗口期，把近期快速下跌的市场情绪和交易规模尽快稳定住。”李宇嘉指出，如果能利用好这个窗口期，或许能够实现全年楼市“U型”走势。

诸葛找房人士表示，随着政策利好接连落地，预计接下来二手房市场有望获得好转，市场将会逐步走出当前低迷的行情，后续房价跌幅有望收窄乃至止跌回升。

严跃进也认为，随着政策效应逐渐显现，一线城市或将迎来一波较好的交易行情，对提振全国市场的行情具有积极的导向作用，尤其是对传统的“金九银十”楼市行情具有提振作用。

黑龙江：废弃矿坑变身美丽湖泊

本报(中青报·中青网记者王培莲)

山体裸露、植被受损的废弃矿坑，如何变身成为郊野旅游热门打卡地？黑龙江省双鸭山市宝清县走出了一条生态发展之路。9月3日，“高质量发展调研行”黑龙江主题采访团来到宝清县翡翠湖矿坑公园。记者看到，虽然已是傍晚，公园内游人仍然很多，这里集合了野外露营、婚纱摄影、灯光秀、卡丁车运动、科普教育、森林康养等项目和功能。

宝清县第一小学的学生正在这个矿坑公园内参加研学活动，带队老师告诉中青报·中青网记者，“学生来这里不仅可以看山玩水，还可以体验和了解保护生态环境的重要性。”

据了解，宝清县是国家11个重点煤炭开发区和7个煤化工基地之一，煤炭远景储量近100亿吨，资源储量占黑龙江省的40%。得天独厚的煤炭资源带动了县域经济社会发展，但众多矿山的开采也对地质环境造成了破坏。

翡翠湖矿坑公园此前就是一处露天开采的页岩矿坑。由于违规开采，造成山体裸露，植被破坏，边坡底部形成采坑。不仅如此，采矿剥离的固体废弃物堆放还占用了大量土地，严重破坏地质环境，破坏面积达48.7公顷。2018年，中央环保督察对这些问题进行了通报批评。

“具体细则还没下来，我们也在等消息。”一家大型商业银行上海分行信贷部相关人士透露，对于银行来说，与一个个客户去商议调整存量房贷利率，工作量较大，可能处理不过来，未来有可能会统一调整。

如何进行整治和改造？宝清县委书记徐斌义介绍说，在整改过程中，发现矿坑内水体受矿物质影响，呈碧绿、清澈状，当地提出了“因地制宜、化腐朽为神奇”的生态发展理念。

最终，宝清县制定实施了“矿山修复项目”和“翡翠湖项目”两期项目工程，探索出矿山综合整治的“宝清模式”。

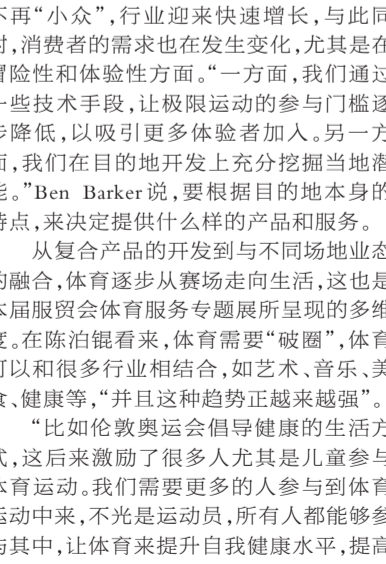
徐斌义进一步解释说，就是以休闲、运动、旅游市场需求为导向，以生态保护为开发前提，将生态功能修复和资源开发利用有机结合，实行“生态综合修复+衍生产品植入+数字空间改造”的发展模式。

在矿山环境恢复治理项目中，通过生态修复的专业技术手段，进行土地平整、植被恢复，现已恢复矿坑土地的使用功能，建立起生态守护屏障。

矿坑内积蓄的地下水和天然降水，让矿坑成为一个水体碧绿、清澈见底的人工湖泊，被命名为“翡翠湖”。

翡翠湖矿坑公园总经理李洪波介绍，结合景区地域特点，公园还打造了入口形象区、湖心体验区、云松中心区、七星酒店区、帐篷营地、儿童乐园、枫林峡谷区及卡丁车运动区八大功能区。

自2022年10月对外开放以来，翡翠湖矿坑公园接待游客5万余人次，带动旅游收入1200万元，还吸纳了许多周边的脱贫户就近务工。



改造后的矿坑，现在的翡翠湖矿坑公园。宝清县委宣传部供图

阶段正在爆发的细分市场。”王笑宇说，目前，体育旅游领域存在供需错配，供给严重不足，未来要在供给端发力，“多提供包括体育旅游、冰雪运动、极限运动等融合产品，满足更加细分、多元的消费需求”。

Ben Barker也注意到，随着极限运动不再“小众”，行业迎来快速增长，与此同时，消费者的需求也在发生变化，尤其是在冒险性和体验性方面。“一方面，我们通过一些技术手段，让极限运动的参与门槛逐步降低，以吸引更多体验者加入。另一方面，我们在目的地开发上充分挖掘当地潜能。”Ben Barker说，要根据目的地本身的特点，来决定提供什么样的产品和服务。

从复合产品的开发到与不同场域业态的融合，体育逐步从赛场走向生活，这也是本届服贸会体育服务专题展所呈现的多维度。在陈泊钹看来，体育需要“破圈”，体育可以和很多行业相结合，如艺术、音乐、美食、健康等，“并且这种趋势正在越来越强”。

“比如伦敦奥运会倡导健康的生活方式，这后来激励了很多人尤其是儿童参与体育运动，我们需要更多人的参与到体育运动中来，不光是运动员，所有人都能够参与其中，让体育来提升自我健康水平，提高获得感、幸福感。”英国商业贸易部服务与技能司司长戴睿俊补充说，体育赛事和体育活动每年为英国经济贡献近400亿英镑，相当一部分来自全民体育活动，“数百万人购买运动鞋、自行车、健身会员卡等”。

戴睿俊注意到，中国发布了《关于构建更高水平的全民健身公共服务体系的意见》，提出到2025年，人均体育场地面积达到2.6平方米，经常参加体育锻炼人数比例达到38.5%。戴睿俊期待两国能有更多的合作，分享彼此在体育领域的专业经验，“因为体育远不仅是体育看台上的赛事，无论男女老少，运动能力高低，每个人都需要让体育成为生活的重要组成部分。”

服贸会助力体育产业“破圈”

“每个人都需要让体育成为生活的重要组成部分”



左图：9月2日，2023年中国国际服务贸易交易会开幕首日，体育服务专题展展区的冰球体验展位人气颇高。右图：9月2日，2023年中国国际服务贸易交易会开幕首日，两个小朋友在体育服务专题展展区踢球，右侧为相关展位工作人员与球感知系统装置。

基础设施逐渐完善，有越来越多的体育赛事在不同的城市举办，很多国际赛事也逐渐回归中国。”在服贸会期间举行的体育专题论坛上，英国驻华贸易副使节施睿睿列举了中英在体育产业合作方面具备的基础条件。他说，随着中国户外运动设施越来越多，户外运动人口越来越多，人们越来越注重健康，希望能亲近自然，“中英可以在很多领域开展合作，包括提供户外项目的教练服务、培训服务等。”

实际上，作为服务贸易的重要内容，体

服务贸易在今年上半年实现了较快的复苏。从2018年起就参与跟踪我国体育服务贸易发展状况的杨雪鸫是国家体育总局经济司司长。她在论坛上说，根据商务部发布的数据，2023年上半年我国服务贸易保持增长态势，其中旅行服务是增长最快的服务贸易领域，在这一态势的带动之下，2023年上半年中国体育服务贸易也实现了快速复苏。

“这其中就包括体育旅游，尤其是以出国观赛为主的个体体育旅游。”杨雪鸫介

绍，2017年至2022年，我国主要体育服务贸易出口总额呈现“N型结构”，即2017年至2019年呈现稳步上升趋势，至2019年达到高峰，但2020年受新冠疫情影响出现较大幅度下滑，2021年降至最低点，2022年呈现企稳回升趋势。“随着国内体育消费市场快速回暖，今年起中国主要体育服务贸易进出口总额将进入加速增长阶段。”杨雪鸫说。

这份发展韧性也吸引着全球的体育服务领域同行。法国“一带一路”促进会会长、

中青报·中青网记者 朱彩云 文并摄

法国商人诺贝尔·迪克罗一直想在中国建一座生态冲浪公园，他了解到的数据是，在中国，有超千万人参与冲浪运动，“这使中国形成了规模较大的冲浪市场”。

把目光望向中国市场的还有极限国际有限公司极限运动目的地总经理Ben Barker。他说，探险旅游已占全球旅游总量20%，“72%的千禧一代愿意把更多的钱花在独特的体验上”。首次参加2023年中国国际服务贸易交易会(以下简称“服贸会”)，Ben Barker和团队看好在中国开发极限运动旅游的市场机会，“希望和合作伙伴帮助中国设计、开发和运营国际水平的极限运动目的地。”

本届服贸会，多名体育产业从业者、相关领域专家相约北京首钢园。连续3年参展的意大利冰集团中国区市场总监沈玉梅告诉中青报·中青网记者，新老朋友见面，大家会交流最新的技术成果与行业动向，更重要的是“分析当前市场需求、精准对接客户及合作伙伴”。过去的这段时间，受经济大环境影响，滑雪场建设的脚步有所放缓，“但从长远看行业发展需求仍旧旺盛，冰雪行业仍有较强的发展韧性和巨大的潜在空间”。

突出产业化对接也是本届服贸会的特点之一。据了解，本届服贸会期间，体育文旅、赛事IP、培训服务等领域的多个项目已完成签约，体育服务专题总签约额将达到18亿美元，其中一年内执行金额拟达到8亿美元。

运动的背后连着产业

“我们在中国体育产业当中看到了新的发展趋势，包括中国体育人口越来越多，