

楼市回稳迹象显现 政策优化仍有空间

国家统计局12月15日发布数据显示,11月,各线城市商品住宅销售价格环比下降,一线城市同比涨幅回落、二三线城市同比降势趋缓。值得一提的是,当月,70大中城市中有16城新建商品住宅价格环比上涨,较10月增加6城,扭转了连续5个月减少的势头。

专家表示,近期房地产政策综合发力,正逐渐扭转市场悲观预期,促进行业有序探底回稳。展望后续,2023年房地产供需两端的政策均仍有继续优化的空间。

●本报记者 王舒嫄



视觉中国图片

11月,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.5%,降幅与上月相同。同比来看,11月,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨2.5%和1.2%,涨幅比上月均回落0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.2%和0.4%,降幅比上月均收窄0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月收窄0.1个百分点;二手住宅销售价

格环比下降0.5%,降幅与上月相同。同比来看,11月,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨2.5%和1.2%,涨幅比上月均回落0.1个百分点。

从房价上涨或下降的城市数量上看,11月,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比下降的城市有51个,比上月减少7个;二手住宅销售价格环比下降城市有62个,个数与上月相同。新建商品住宅

和二手住宅销售价格同比下降城市分别有51个和64个,个数均与上月相同。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,11月房价环比跌幅有所收窄,加上新房价格环比上涨的城市数量增多,多种迹象表明一系列推动房地产市场平稳健康发展的政策正在逐步显现效果。

近期,政策开始全面发力,既有供给侧的纾困,也有需求端的激励。“供给端的‘三支箭’,全方位加大对房企融资支持。若资金面好转,市场对房地产市场的预期改善,房价下跌的状况就会逐步好转。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

展望2023年,贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,企业融资支持政策将加快保交楼进展,消费者对购买新房的谨慎观望情绪有望

缓解,促使部分积压的需求在2023年逐步释放。同时,换房退税等改善性需求支持政策也将促使换房消费者在2023年入市,预计2023年房地产交易市场将逐步呈现量价趋稳的走势。

近日,中共中央、国务院印发的《扩大内需战略规划纲要(2022—2035年)》提出,促进居住消费健康发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,加强房地产市场预期引导,探索新的发展模式。

目前房地产金融政策已处于较宽松的状态,对稳定房地产市场、提振信心、化解风险具有积极作用。专家认为,还需同时从需求端入手,加强政策配合。当前市场信心仍然不足,政策仍有继续优化调整的可能性。

“预计2023年供需两端政策均有继续优化空间,政策力度有望进一步加大,核心一二线城市特别是核心二线城市,政策优化空间较大。”中指研究院表示。

多个热点地区发布稳楼市政策

●本报记者 董添

近期,杭州市、佛山市等热点地区接连发布稳楼市政策,提振购房者信心意图明显。稳楼市政策内容主要包括放松限购区域、放松信贷政策等。此外,以郑州市为代表的部分热点地区近日开展商品房团购活动,多举措促进楼市成交。

促进楼市成交

12月11日,郑州市商品房团购会在海马公园营销中心开幕。

郑州市住房保障和房产管理局相关负责人表示,支持团购在售商品住房。支持新兴产业单位、科研机构、产业园区、大专院校、企事业单位等单位,集中团购商品住房解决职工住房问题。团购房源须是“五证”齐全的现房或准现房(一年内竣工交付),在首付比例、契税补贴、公积金贷款等方面均有利好政策,同时鼓励房地产开发企业给予更多优惠。

此外,郑州市明确落实购房税收优惠政策。对符合条件的,按照规定落实个人购买住房契税及换购住房个人所得税优惠政策。自2022年10月1日至2023年12月31日,对出售自有住房后在1年内重新购买住房的,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

根据中指研究院数据,2022年1—11月,郑州市商品住宅销售面积420万平米,同比下降52%。今年下半年以来,市场量价齐跌的现象更加明显,商品住宅成交规模连续5个月环比回落,11月商品住宅销售面积为12.66万平米,达年内单



2022年1—11月,郑州市商品住宅销售面积420万平米,同比下降52%。今年下半年以来,市场量价齐跌的现象更加明显,商品住宅成交规模连续5个月环比回落,11月商品住宅销售面积为12.66万平米,达年内单月最低值,同比降幅近八成。

月最低值,同比降幅近八成。根据中国房地产指数系统百城价格指数,11月,郑州新建住宅价格环比连续5个月下跌,二手住宅价格环比连续7个月下跌,价格下跌态势未改。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为,团购会叠加相关政策支持,有利于提振消费者信心,促进购房意愿的成交落地,短期内有利于提升购房者入市积极性,新房成交量有望好转。中长期来看,团购房对购房意愿不高的居民起到的催化作用不明显,后续市场持续性仍依赖于政策的支持力度、居民收入水平提升等方面。

稳楼市政策持续发布

除开展团购活动外,近日,发布

稳楼市政策的城市数量持续增多。

12月13日,杭州市住房公积金管理中心网站消息,杭州市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金贷款政策的通知。通知显示,为进一步发挥住房公积金信贷作用,支持缴存职工合理的住房需求,对杭州市住房公积金贷款有关政策作出调整。其中提到,结清商业贷款,购买普通住房可执行首套房政策,即首付比例30%;对于二套房贷款,首付比例不低于40%。

不少地区对前限购政策进一步放松。12月9日,佛山市住房和城乡建设局网站发布的《佛山市住房和城乡建设局关于进一步优化房地产调控政策的通知》明确,12月10日起,在佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房,须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易。上述区域暂停实施住房限购政策。

在此之前,佛山市于6月2日发布了稳楼市政策,限购区域调整为禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道。禅城南庄、石湾、张槎街道,南海大沥、里水镇,顺德陈村、北滘、乐从镇8个镇街不再限购。

“此前,西安市、成都市、杭州市等城市已开始调整限购,说明新一轮需求端的政策优化已经全面进入到热点城市了,特别是像佛山市这样的新一线城市。不少热点地区遵循小步快跑模式,政策密度大但每次政策力度相对小一点,逐步引导市场预期、修复市场需求。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者表示。

支持多子女家庭购房

中指研究院数据显示,2022年以来,已有超过300个地区出台相关政策近千条,政策力度进一步加强,多地房贷利率达历史低位。

近期,出台支持多子女家庭购房政策的城市数量持续增多。黄冈市人民政府日前印发的《黄冈市优化生育政策促进人口长期均衡发展若干措施》显示,政策内二孩及以上家庭,申请保障性住房时优先分配,并在户型选择等方面给予差异化照顾。2022年5月30日至2023年6月30日期间,在黄州城区购买商品房,二孩家庭享受5000元、三孩家庭享受10000元的一次性购房补贴。夫妻双方均已缴存住房公积金,在本市购买自住住房的,可以先提取本人及配偶的住房公积金,不能满足需求的,可申请公积金贷款,其贷款限额首套房由50万元提高到60万元,二套房由40万元提高到50万元。

12月2日,青岛市住房公积金管理中心发布《关于实施我市多子女家庭住房公积金支持政策有关事项的通知》,明确提出在青岛市缴存住房公积金的多子女家庭购买青岛市首套自住住房申请住房公积金贷款的,贷款额度满足首付款比例要求的前提下,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定。

12月1日,安徽安庆市发布住房公积金新政,对多子女家庭首次申请住房公积金贷款购买自住住房的,最高贷款额度增加10万元。

中原地产首席分析师张大伟表示,多地继续优化楼市调控政策,对修复当地房地产市场产生积极影响。

中冶宝钢:425吨铁水运输车“全球首发”

●本报记者 汪荔诚

车、报警、急停及顶盖开关等动作。

“只要有5G信号,就可以实现超视距操控”,耿会良表示,中冶宝钢运用5G通讯技术开发出铁水运输管理系统、车辆远程信息管理系统、冶金大物流设备超视距+L3级自动驾驶系统等冶金特种装备智能管控系统,实现无人化实时状态监控和远程故障诊断,为钢铁企业“智能制造”提供全新物流方案。

满足绿色化低碳化运输需求

425吨铁水运输车还极大程度地满足了绿色环保的市场需求。“过去,铁水通过轨道运输,时间拉长,能量损耗更大。”中冶宝钢重机分公司机械研究所研发工程师杨骏告诉记者,如今,中冶宝钢致力于无轨冶金大物流装备研制,所研制的整体嵌入式无轨化铁水运输车载重覆盖80吨到425吨,具有节省土地占用、缩短炼钢和炼铁距离、工艺路线短、运行成本低等特点。

铁水罐装车后,车辆将自动启动保温顶盖,减少运输中的热量损失,降低烟气排放。车辆特有的全轮驱动转向专利技术,可在转向过程中完成化学能、机械能和液压能之间复杂转换,提高能量利用率。根据车辆运行过程中的油水温度,自动匹配冷却系统运行最佳功率,实现节能降耗。该车辆采用整体嵌入式铁水罐承载方式设计,提高整车稳定性。

铁水承载能力提高近20%

中冶宝钢曾于2017年自主研制了380吨铁水车,425吨铁水运输车不是简单的380吨承载量的升级版,它集绿色环保、远程诊断、无人操作、节能降耗为一体。

425吨铁水运输车主结构框架由多种自重更轻、强度更高、综合性能更优的先进材料组合制造,在满足极限轻量化设计的同时,确保全车受力构件安全稳定。该车采用整体嵌入式铁水罐承载方式设计,提高整车稳定性。

“在尺寸变化不大的情况下增加了铁水载重能力,增幅达20%。目前,这款产品最大载重能力到了450吨,额定是425吨”,耿会良透露,与380吨铁水车相比,425吨铁水运输车车辆结构自重增长了8%,该车辆具极限轻量化,成本更优,目前已通过全载荷负荷试验,全车受力部件均满足设计要求。

可实现超视距操控

425吨铁水运输车应用了静液驱动、液压缓冲、转向控制、智能遥控等10余项专利技术和人性化设计,实现整车全轮驱动转向、远程遥控操作、人机交互及安全应急处置等新功能,车辆机动性、灵活性、平稳性、安全性更强。可“一键式”远程遥控完成车辆启动、熄火、行走、转向、制动、驻



公司供图

工业和信息化领域数据安全管理办法落地 开展数据分类分级管理

●本报记者 彭思雨

数据安全管理逐步深化至工业领域。国泰君安分析师李沐华表示,数据安全管理是一个系统工程,管理制度是核心。《管理办法》指导开展数据分类分级管理工作,建立数据全生命周期安全管理制度。该法规的落地标志着数据安全管理从互联网行业向工业领域拓展,管理逐步深化。

带来增量需求

《管理办法》明确,重要数据和核心数据处理者每年至少完成一次数据安全风险评估,可以自行或委托第三方评估机构开展,及时整改风险问题,并向本地行业监管部门报告。

密码产业获得发展机遇。李沐华表示,《管理办法》规定了存储重要数据和核心数据的数据处理器应当采用校验技术、密码技术等措施进行安全存储,并实施数据容灾备份和存储介质安全管理,定期开展数据恢复测试。这将给密码产业链相关公司带来额外需求。

管理逐步深化

数据已成为数字经济时代活跃的新型生产要素。同时,数据安全风险日益突出。工信部相关负责人表示,《管理办法》在工业和信息化领域对国家数据安全管理制度要求进行细化,明确开展数据分类分级保护、重要数据管理等工作的具体要求,细化数据全生命周期安全义务,为信息安全和密码产业链带来新需求。

管理逐步深化

数据已成为数字经济时代活跃的新型生产要素。同时,数据安全风险日益突出。工信部相关负责人表示,《管理办法》在工业和信息化领域对国家数据安全管理制度要求进行细化,明确开展数据分类分级保护、重要数据管理等工作的具体要求,细化数据全生命周期安全义务,为信息安全和密码产业链带来新需求。

《管理办法》指出,对工业和信息化领域数据处理活动进行安全监管。从处理主体看,工业和信息化领域数据处理者是指能够在工业和信息化领域数据处理活动中自主决定处理目的、处理方式的各类主体,主要包括工业数据处理器、电信数据处理器以及无线电数据处理器。从处理对象看,工业和信息化领域数据主要包括工业数据、电信数据和无线电数据等。从处理活动看,数据收集、存储、使用、加工、传输、提供、公开等活动都属于监管范围。

《管理办法》指出,以数据分级保护为总体原则。要求一般数据加强全生命周期安全管理,重要数据在一般数据保护的基础上进行重点保护,核心数据在重要数据保护的基础上实施更加严格保护。对于不同级别数据同时被处理且难以分别采取保护措施的,采取“就高”原则,按照其中级别最高的要求实施保护。

华西证券分析师刘泽晶表示,数据安全是我国实现数字经济健康发展、防范数据跨境安全风险坚不可摧的“磐石”。“应用数据泄露、黑客攻击等安全事件频发,彰显网络安全在数字经济中的重要性。数据安全、云安全、移动互联网安全、物联网安全等新兴场景需求不断涌现,印证网络安全行业依旧保持高景气度。目前,各大网络安全厂商现金流回归平稳阶段,同时伴随着政府第四季度招标,我们判断之前受疫情影响的需求即将回归,‘大安全’逻辑正在逐步兑现。”刘泽晶称。