

市场热度延续 北京二手房成交企稳



视觉中国图片

近期，一线城市楼市成交数据陆续披露。从成交量看，北京地区新房、二手房成交量继续回暖，11月以来北京二手房网签量同比增长超四成。从挂牌量看，目前，北京地区二手房挂牌量仅为148722套，较今年4月时的挂牌量下降超2.5万套。

● 本报记者 董添

北京市住建委最新数据显示，11月25日，北京二手房网签量达到905套。截至11月25日，本月共网签二手房14397套，同比上涨42.71%，环比上涨13.86%。新房方面，11月25日，北京新房共网签120套。截至11月25日，本月共网签新房3884套，同比上涨9.78%，

从价格看，10月份，北京地区二手住宅价格表现相对较好。

国家统计局数据显示，10月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%，降幅比前一个月收窄0.3个百分点。其中，上海和深圳分别上涨0.3%

在此之前，北京地区出台一系列重磅楼市新政，引发市场关注。

9月30日，北京市住房城乡建设委等部门发布通知称，居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%；购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于20%。同时，降低存量房贷利率、加大住房公积金贷款支持力度、调减非京籍家庭购房社保或个税缴纳年限、调整通州区住房限购政策、加快构建房地产发展新模式等政策

力度大形式新 多地发布公积金新政

● 本报记者 董添

11月26日，广州市出台公积金新政，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请公积金贷款的最高额度调整至160万元，引发市场关注。

中国证券报记者观察到，近期，多地出台新一轮公积金新政，政策内容较为新颖。例如，广东省韶关市明确，符合住房公积金贷款申请条件的缴存职工，可申请将商业贷款未结清部分转为公积金贷款。以安徽省六安市、贵州省黔南州为代表的部分地区支持提取公积金支付物业费。此外，不少地区提高贷款额度，政策向多子女家庭倾斜。

公积金政策再优化

11月26日，广州住房公积金管理中心发布调整住房公积金政策的通知。通知指出，使用住房公积金贷款购买自住住房的，一人申请贷款的最高额度调整至80万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度调整至160万元。购买首套及第二套自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例为20%。其中，购买保障性住房的，住房公积金贷款最低首付款比例为15%。生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）购买首套及第二套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮40%。贷款期限最长可以计算到借款人退休年龄后5年，且不得超过68岁。

广州住房公积金管理中心明确，居民家庭在购房所在区内无住房的，新购

环比上涨5.57%。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，“金十”之后，北京楼市再现“金十一”。截至11月25日，11月以来北京楼市成交量达到最近几年同期最高点。其中，二手房网签量同比上涨超四成，新建住宅成交量也出

和0.1%，北京和广州均下降0.7%。一线城市二手住宅销售价格由前一个月的环比下降1.2%转为环比上涨0.4%，为近13个月以来首次转涨。其中，北京、上海和深圳分别上涨1.0%、0.2%和0.7%，广州下降0.4%。

措施陆续推出。

10月3日，北京住房公积金管理中心发布消息称，将从助力职工安居、实施积极生育支持措施、支持绿色建筑发展三方面入手，加大住房公积金贷款支持力度。对于多子女购房家庭公积金贷款额度，北京住房公积金管理中心特别提到，估算平均贷款额度将达到140万元以上，有力减轻多子女家庭购房负担。

11月18日晚，北京市住房城乡建设委、市财政局、市税务局联合印发

住房申请住房公积金贷款可按首套住房认定。在购房所在区内符合“租一买一”“卖一买一”条件的，新购住房申请住房公积金贷款可按核减后的名下住房套数认定。缴存人及其配偶、未成年子女在本市行政区域内无自有产权住房且租房自住，无租赁合同或租赁合同未登记备案的，租房提取限额提高至每人每月2000元。

最近，多地出台新一轮公积金新政，政策内容新颖。

11月25日，广东省韶关市住房公积金管理中心发布《关于开展韶关市商业性个人住房贷款转住房公积金个人贷款业务的通知》。《通知》提出，在韶关市购买新建商品房已办理个人住房商业贷款（不包括组合贷款），符合住房公积金贷款申请条件的缴存职工，可申请将商业贷款未结清部分转为公积金贷款。根据《通知》，申请将商业贷款未结清部分转为公积金贷款的受理条件包括：借款申请人为原商业贷款的借款人或配偶；个人住房商业贷款已正常还款12个月（含）以上，处于正常还款状态，当前未逾期且累计逾期不超过3期；个人住房商业贷款所购住房已取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》，仅存在原商业贷款抵押登记，无其他担保、查封、设立居住权等权利限制情形，能办理抵押登记或顺位抵押登记手续。文件明确，若出现月末个人住房贷款率连续3个月高于90%（含）的情况，将暂停受理商转公贷款业务，已受理的继续办结；月末个人住房贷款率连续3个月低于90%，则恢复受理商转公贷款业务。

现了较为明显的上涨。整体来看，在税费减免等政策影响下，北京楼市热度已经延续了近两个月。最近两个月，北京地区二手房成交量已经接近四万套，政策效果非常明显。

挂牌量方面，记者走访了解到，北京地区二手房挂牌房源明显减少。贝

价格方面，张大伟表示，北京地区二手房的价格已经出现止跌迹象。部分区域二手房价格出现两年来首次上涨。

张大伟指出，进入11月，部分区域，特别是前期价格调整较多的二手

《关于取消普通住房标准有关事项的通知》。《通知》明确，自12月1日起，北京市取消普通住房和非普通住房标准。取消普通住房和非普通住房标准后，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税。对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面

支持提取公积金支付物业费

一些地区支持提取公积金支付物业费，引发市场关注。

安徽省六安市住房公积金中心发布关于调整优化住房公积金使用政策的通知。通知提出，在市区范围内建造、翻建、大修自住住房可以申请住房公积金贷款。低收入家庭支付该市自住住房物业费可以申请提取住房公积金。取消异地贷款提供担保人的要求，同时，为便于联系，须提供一名具有完全民事行为能力直系亲属作为联系人。

贵州省黔南州住房公积金管理中心发布《关于适时调整优化住房公积金政策的通知》，继续执行并优化公积金“又提又贷”政策，在黔南州行政区域内，缴存人家庭购买首套及二套自住住房的可先提取本人及配偶双方的住房公积金用于支付购房款，不足部分再向住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款，提取与贷款总金额不得超过所购房屋总价款。支持提取公积金支付物业服务费。缴存人在黔南州行政区域内缴纳自住住房物业服务费，实行报账制每年可提取一次。缴存职工及配偶仅限提取同一套自住住房的物业服务费，累计提取金额不超过该套自住住房一年实缴的物业服务费，最高不超过3000元/户/年。

向多子女家庭倾斜

不少地区提高公积金贷款额度，政策向多子女家庭倾斜。

壳找房系统显示，目前北京二手房挂牌量已低至148722套，而在今年4月，北京二手房挂牌量曾高达17.4万套。“北京二手房整体挂牌房源已经跌破15万套，相比今年最高点时的超17万套降低了约2.5万套。”张大伟对记者表示。

房开始出现成交价格小幅上行的现象。整体来看，大部分二手房成交价格都比8、9月的低点有所反弹。从市场趋势看，上周末北京二手房日成交量继续维持在1000套以上，这代表了市场热度还在延续。

积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

58安居客研究院院长张波对中国证券报记者表示，取消普通住房标准等一系列利好政策出台后，换房税费成本将大大降低，甚至除了二手房交易的经纪人佣金，大量住房都可以实现交易税费不断接近“零成本”。

“哈尔滨住房公积金”微信公众号日前发布消息，哈尔滨住房公积金管理中心推出“支持房地产市场健康发展新政”，其中提出，提高多子女家庭住房公积金贷款额度上限，多子女家庭在哈尔滨市购买自住住房，住房公积金最高贷款额度上浮30%，即单人申请公积金贷款最高可贷104万元，双人申请公积金贷款最高可贷130万元。

广西壮族自治区柳州市住房公积金管理中心11月25日就《关于调整住房公积金个人住房贷款首付比例、多孩家庭贷款额度上限及商转公顺位抵押业务办理条件的通知（征求意见稿）》向公众征求意见。意见稿提出，降低公积金贷款首付比例。借款申请家庭申请公积金贷款，贷款首付比例统一为不低于20%。提高多孩家庭公积金贷款额度上限。符合国家生育政策生育二孩（含）以上的借款申请家庭，申请首套公积金贷款时，贷款额度上限提高20万元。符合条件的借款申请家庭可以且仅可以享受一次提高住房公积金贷款额度的政策。

山西省忻州市住房公积金管理中心发布通知，对忻州市住房公积金提取、贷款相关政策进行调整。其中提到，适当提高公积金贷款额度，对高层次人才、二孩及以上多子女家庭、现役军人家庭，住房公积金贷款最高额度在80万元的基础上上浮20%。同时，优化住房公积金贷款房屋套数认定标准。对于2014年12月31日前发放的公积金贷款，不再计入公积金贷款次数；只将购房所在县（市、区）的住房公积金贷款次数作为认定标准。

东北冰雪游热潮蓄势待发

● 本报记者 宋维东

小雪节气已过，天气愈发寒冷。特别是近日寒潮来袭，北方遭遇大范围降温降雪天气，冬的韵味愈发浓郁。以东北为代表的传统冰雪游热门地区正摩拳擦掌，期待通过得天独厚的冰雪旅游资源、丰富多彩的冰雪活动、热情周到的服务吸引更多游客，再掀冰雪旅游新热潮。

业内人士表示，东北地区发展冰雪经济优势显著，要充分抓住政策和市场机遇，创新开发更多冰雪旅游项目和产品，深化文旅融合，打造多元化的冰雪旅游产品线，在政府、企业和游客等各方共同努力下，打造更强冰雪旅游品牌，推动冰雪旅游产业繁荣发展。

冰雪游渐入高潮

11月25日，哈尔滨冰雪大世界股份有限公司（简称“哈尔滨冰雪大世界”）发布消息称，随着本轮寒潮来袭，哈尔滨的气温达到存冰启用条件。第二十六届哈尔滨冰雪大世界存冰即将启用，预计于11月27日投入冰建景观建设之中。

冰雪大世界一直是哈尔滨冰雪游的名片。每年冬季，哈尔滨冰雪大世界都会在采冰建设期额外挑选一批品相好的冰体储藏，为下一个冰雪季备用。储冰技术使存冰场能为冰体提供适宜的储存条件，冰体即使在盛夏也不会融化。这些存冰确保了冰雪大世界在新冰雪季到来时可提前建设，为打造一流的冰建景观和丰富的冰雪娱乐项目提供有力保障。

存冰启用后，近万名冰建工人将陆续进场参与到景观建设中来，在保障安全和工程质量的前提下，确保本届哈尔滨冰雪大世界建设工作如期完工。

在上个冰雪季，哈尔滨冰雪旅游的火爆引发全民关注与追捧，成为“现象级”旅游案例，并带动整个东北地区冰雪游持续火热。这其中，冰雪大世界更是“网红中的网红”。晶莹剔透的冰雕建筑、刺激有趣的冰滑梯、万人雪中蹦迪狂欢……这些都成为游客们独特的“尔滨”记忆。在这个冰雪季，哈尔滨冰雪大世界更是全面升级，主办方将用30万立方米的冰和雪在100万平方米的园区内打造历届规模最大的冰雪主题乐园。

第二十六届哈尔滨冰雪大世界紧锣密鼓地筹备，正是当下东北地区密集开展系列冰雪活动、大力发展冰雪旅游的缩影。

连日来，东北各大滑雪场陆续“开板”，正式运营。11月23日，吉林省2024—2025新赛季开板，第30届吉林雾凇冰雪节正式开幕。当前，吉林省正在打造以冰雪运动为牵引、冰雪旅游为支撑，冰雪文化、冰雪装备协同发展的产业格局。新冰雪季，吉林正以“粉雪、静风、雾凇、温泉”的独特优势、“长白天下雪”的品牌矩阵迎接国内外游客。

这个冰雪季，沈阳市精心谋划300余场次冰雪赛事活动，持续推动“冰雪与体育”“冰雪与赛事”等深度融合。以“2025沈阳奥体冰雪嘉年华活动”为例，今冬的活动将以场景升级、艺术观赏、文化传播等方面的崭新形式，打造“冰雪运动+游乐演艺”场景式冰雪体验地，为游客带来全新的冰雪体验。

“东北地区冰雪资源丰富，每年吸引众多游客前来体验。各地提前谋划，抢占先机，旨在更好地利用冰雪资源、提供更好的旅游服务，满足游客需求。这是一种积极的市场营销策略，有助于推动冰雪旅游产业发展。”浙大城市学院文化创意研究所秘书长林先平说。

擦亮冰雪游招牌

国务院办公厅日前印发的《关于以冰雪运动高质量发展激发冰雪经济活力的若干意见》提出，优化发展冰雪旅游。推动北京、河北、内蒙古、辽宁、吉林、黑龙江、新疆等地建设3—5个全球知名冰雪旅游高质量目的地。

相关受访专家表示，国家层面出台了发展冰雪经济的战略规划和部署，为东北等地区发展冰雪经济提供了有力的政策支持和保障。东北地区拥有得天独厚的冰雪资源和较为完善的冰雪旅游产业链，具备将“冷资源”发展成“热经济”的巨大潜力。

为此，东北地区充分发挥资源优势、区位优势、生态优势，强化顶层设计，统筹规划部署，做强冰雪旅游产业，加快发展冰雪经济。

11月25日，黑龙江省政府常务会议审议通过了《黑龙江省以冰雪运动高质量发展激发冰雪经济活力的实施方案》。会议强调，要大力发展特色优势冰雪产业项目，加快构建现代冰雪产业体系，着力将亚布力打造成具有国际影响力的冰雪经济集聚区，全力打造冰雪旅游度假胜地和冰雪经济高地，切实把冰雪资源优势转化为经济发展优势。

11月20日召开的吉林省冰雪经济高质量发展专题会议强调，要挖掘放大吉林冰雪优势，加快构建现代冰雪产业体系，打造世界级冰雪品牌和冰雪旅游胜地。加快完善冰雪旅游服务保障体系，优化旅游线路、航线设置，加快“引客入吉”，健全便捷通达、接驳快速的交通运输体系，增强公共服务能力，补齐短板弱项，提高游客获得感、体验度。

“相信通过加强顶层设计、提升冰雪旅游品质、推动冰雪产业升级、加强市场营销和品牌推广以及注重可持续发展等措施的实施，东北地区的冰雪经济将迎来更加广阔的发展前景。”北京市社会科学院副研究员王鹏说。

抓住市场机遇

《关于以冰雪运动高质量发展激发冰雪经济活力的若干意见》提出，到2030年，冰雪经济主要产业链条实现高水平协调融合发展，在扩大就业、促进高质量发展等方面的作用更加凸显，冰雪消费成为扩大内需重要增长点，建成一批冰雪运动和冰雪旅游高质量目的地，“冰雪丝路”、中国—上海合作组织冰雪体育示范区发展迈上新台阶，冰雪经济总规模达到1.5万亿元。

面对规模巨大的冰雪经济，兼具资源禀赋、产业基础和政策赋能的东北地区无疑有着广阔的发展空间。开源证券研报指出，冰雪经济导流效果强、乘数效应高。国内“专业运动+大众娱乐”与“北上南进+主客共享”的城市级冰雪文旅产业模式逐步成型。2025年2月，哈尔滨将举办亚冬会，顶级冰雪赛事有望提升全民冰雪关注度和参与热情。结合当前冰雪旅游供给改善、精神消费占优、社媒高频宣传等背景，预计2024—2025冰雪季将迎来新一轮冰雪游高峰。

相关上市公司抓住政策和市场机遇，结合自身业务实际，做好冰雪文章，力争从“冷”资源中寻找大商机。

长白山日前表示，公司通过新增车辆、新签约驾驶员等举措进一步提升运力保障能力，为提升今冬长白山景区接待能力提供支持；在雪季扩大冰雪项目规模，新增更多体验项目。公司将进一步用好用足各项政策和配套措施，不断扩大冰雪产品供给，努力提升冰雪业务收入。