

# 政策密集出台后多地楼市一线见闻



## 热点关注

从明确首套房“认房不认贷”标准,到延续实施居民换房个税优惠政策,再到引导降低存量房贷利率、优化调整住房信贷政策……近期一系列房地产政策优化调整,不断充实政策调控工具箱。

记者近日走访北京、上海、郑州、长沙、惠州、淮南等地楼市发现,以京沪为代表的线城市房地产市场交易活跃,购房者信心大幅提振,二、三线城市表现相对平淡,交易情绪仍待传导。

### 一线城市新房交易活跃

“新政策出台后的第一个周末,单日来访量和成交量明显上升,是此前的2.5到3倍。”上海市普陀金茂府的营销经理告诉记者,“认房不认贷”政策出台后,能够明显感受到客户购房信心的提升。

金茂华东区域总经理关翀表示,贷款已还清的无房户的首付比例从7成下降3.5成,其购买力随之大幅提升。“我们发现不少准备置换的客户能够负担得起首付了,这在一定程度上促进了成交量的增长。”

因工作调动从山东到上海发展的科技工作者罗先生直言:“我是‘认房不认贷’政策的受益者。按照原先的政策,此前有过贷款记录的购房者视同二套购房者,必须掏出七成首付才能购买。而我现在工作不到5年,根本没有那么多积蓄。新政策出台后我只需3.5成首付就可以‘上车’了,我每个月的新水能覆盖掉贷款。”

在北京,“认房不认贷”政策落地后的首个周末,一些楼盘人头攒动,有刚需盘日均接待数百组客户。9月2日,中建璞园当日成交21.8亿元,热

销268套;3日,北京高端楼盘融创壹号院一天揽金56.2亿元。不少楼盘甚至通知销售员24小时待命,售楼处“不打烊”。

“认房不认贷”政策落地后,一线城市新房市场活跃度明显提升,同时换房需求使二手房挂牌量增加。根据机构数据,北京和上海近期挂牌量分别增加了4000余套和3000余套。“很多有改善性需求的客户想置换,但要符合首套房资格,需要将名下的住房先出售,因此挂牌量增加。”一家大型中介门店负责人说。

### 二线城市楼市反响较小

与一线城市燃起的购房热情相比,二线城市则显得温和。

9月1日宣布执行“认房不认贷”政策的长沙市,相比此前的工作日,周末并未出现明显的成交量。近几日的成交量与上周同期也基本持平,未出现快速拉升的情况。但在新房方面,日均成交有小幅增长。“湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾说。

郑州市8月3日推出15条政策措施以提振楼市信心,包括契税减免、购房补贴、“认房不认贷”等,并鼓励各商业银行下调存量个人住房贷款利率。目前,郑州新出台的15条政策措施已满月,市场逐渐泛起涟漪。

河南本地房地产开发企业星联芒果集团董事长王永光说,郑州15条楼市政策出台后,8月中下旬市场开始出现起色,该公司旗下多个楼盘新房销售量与7月份相比有明显提升。

根据贝壳研究院的统计数据,新政策满月后,郑州二手房成交量环比上涨约10%,改善客群受影响最为显著,新房改善性客户成交占比提升明显,但二手房挂牌房源价格调涨占比下降约2.7个百分点,说明业主预期有所走低。

郑州贝壳公司的一名房产经纪人告诉记者,近期咨询购房的人明显增多,部分新楼盘的销售

出现回暖迹象,如一个楼盘最近一周卖掉40多套,这在今年以来是比较少见的。

易居地产研究院研究总监严跃进表示,目前一、二线城市楼市总价300万至500万元的楼盘成交最为活跃。随着刚性改善需求的启动,整个置换链条开始启动,预计1至2个月后,500万至800万的客户开始“出场”,进而带动800万元以上的中高端市场。随着新政策持续显效,市场上中高端住宅需求会进一步释放,追求好房子、好社区的改善性需求入市会更为积极。

### 三线城市成交呈分化态势

三线城市楼市则出现分化状态。

在广东,邻近深圳的惠州市能感受到楼市活跃的热度。来自广东河源市的邓先生正谋划在惠城区买1套“一步到位”的大户型。8月26日,他在惠州市金山新城马安片区看中一套143平方米的四居室,总价208.65万元,需要付3成首付即62.6万元,剩余房款则需贷款30年,月供7663元。近63万元的首付,让邓先生犯了难。

日前,惠州实施“认房不认贷”政策,虽然在河源仍有一套正在按揭的房产,但按照新政策,邓先生的首付可降至2成,月供只提升了20元。“新政策实施后,月供几乎相同,首付省下20.9万元。我可以去购买心仪的房产了!”邓先生开心地说。

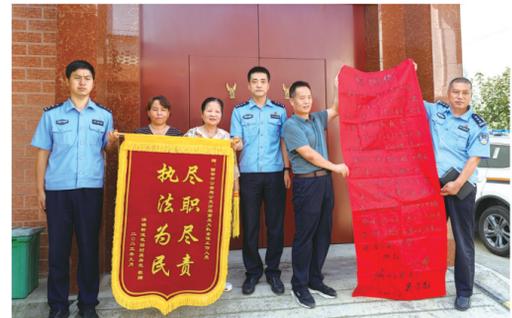
但在安徽省淮南市,购房者对于新政策的感知却不太明显。一直在考虑购买婚房的陈先生仍在观望,“利好楼市的新政策不断出台,但是感觉我的目标楼盘去化速度却很慢,因此我会按照自己的节奏慢慢挑选,并不急于出手。”

同策研究院研究总监宋红卫认为,从新政策对市场的影响来看,能级越高的城市效果越明显,北京、上海等一线城市有望迎来一波置换改善潮。随着一线城市楼市成交热度的逐步传导,二线及三、四线城市楼市成交也将逐步活跃。

新华社记者 郑钧天 王优玲 刘金辉

## 西安民警成功追回市民看病钱

本报讯(记者李旭东)9月6日,记者从西安市公安局获悉,西安市公安局分局五大队民警成功将长安区市民吴女士在公交车上丢失的用于给丈夫看病的1万元追回,于9月5日将追回的1万元全部返还。



8月14日18时许,西安市公安局分局五大队民警接到吴女士报警求助,称其在乘坐公交车时身上携带的1万元现金被小偷偷走,这笔钱用于给她的丈夫看病就医。民警随后立即赶赴现场,详细了解相关情况,并对吴女士进行安抚。

通过向其他乘客走访问及调取视频,民警发现吴女士乘车过程中,有一戴着帽子和口罩的男子有重大作案嫌疑。分局立即成立专案组,全力开展侦办工作。确定嫌疑人身份成为案件侦破的关键。由于面部被遮挡,导致确定身份工

作有很大难度。专案组民警兵分三路,开展大范围的调查走访,积极搜寻线索,反复分析研判,最终确定了嫌疑人蒋某的身份,在其逃回老家的中巴车上一举抓获。目前,蒋某已被警方刑事拘留。

“本案嫌疑人是流窜作案,因为侦破及时,吴女士被盗的1万元现金已全部追回。”公交分局五大队大队长张平说,考虑到吴女士的丈夫生病在家需要照顾,9月5日上午,民警赶到位于长安区的吴女士家中,将追回的1万元全部返还。



## “陕西好青年”主题活动启动

本报讯(刘羊羽)近日,由团省委、省委宣传部、省委文明办、省委政法委等11家单位共同举办的第十一届“中国梦·青年志”——寻找身边的陕西好青年”主题活动启动。

本次活动将在全省各行业、各领域团员青年中遴选出爱岗敬业、创新创业、勤学上进、乡村振兴、崇德守信、平安正义、文化传承7个类别“陕西好青年”个人60名,“陕西好青年”集体30个。符合条件的青年和集体可以通过组织推荐和个人自荐的方式在陕西共青团官网的“陕西好青年”专栏进行申报。网络申报截至9月22日17时。

## 阎良区(航空基地)2023年质量月启动仪式暨质量观摩交流会召开

本报讯(田宇)9月5日,阎良区(航空基地)2023年质量月启动仪式暨质量观摩交流会在陕建一建集团承建的星航未来·富阎新区品质阎良绿色宜居项目召开。阎良区住建局及施工单位共计450余人参加活动。

此次观摩会旨在以绿色宜居项目施工质量为抓手,提高全区施工工艺标准,进一步加强先进质量管理模式和办法的推广应用,打造关键领域、重点行业更高质量、更亮品牌的建设项目。

活动现场,参会嘉宾实地观摩了阎良绿色宜居项目各个节点的施工流程策划及金刚砂耐磨地坪工艺、虹吸排水系统等亮点做法和先进机械材料。

## 热心服务获赞誉 三面锦旗表谢意

本报讯(樊莎莎)近日,职工群众接连为陕煤澄合矿业实业公司送来三面锦旗,对该公司工作人员的尽职尽责、热心服务给予了高度评价。

8月上旬,家住外地的退休职工家属顾女士来到澄合实业公司便民医药服务窗口办理病亡丈夫的医药费报销事宜,因丈夫过世伤心过度延误了医药费报销时间,值班工作人员郭红霞得知情况后迅速联系职工医保医药服务人员,通过多次沟通协调后于当日成功上传医药费资料,及时为顾女士挽回经济损失。8月31日,顾女士将一面印有“尽职尽责 热心服务”字样的锦旗快递至该公司便民医药服务窗口,感谢工作人员为她提供的优质服务。

前不久,身患疾病的退休职工杨先生和王女士在多次办理便民医药服务业务后也向该公司送来了印有“用心承诺,用爱负责”“一心为客户,服务暖人心”字样的锦旗,更是吸引了前来办事

人员的眼球,大家纷纷点赞。

为进一步做实做优矿区后勤服务保障工作,该公司创新工作思路,走访调研职工家属和医企,依托矿区便民医药服务工作站,开通“店小二”服务热线,问需于民,完善职工医药费用报销指导等微服务,积极为职工居民办小事、解小忧,打造特色化便民服务。截至目前,该公司已累计为辖区1万余名在岗职工和退休职工提供医药订购、送药上门、医保药费报销指导等服务,满意度达100%。



## 四大行明确存量首套住房贷款利率调整事项

新华社北京9月7日电(记者吴雨)工、农、中、建四大国有商业银行7日分别发布公告,明确存量首套住房贷款利率调整有关事项,对调整范围、调整后的利率水平、调整方式等进行解答,及时回应客户关切。

根据四大行公告内容,此次调整范围是:2023年8月31日前已发放的并已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款。如果贷款发放或签订合同时不符合首套房标准,但当前已符合所在城市首套房贷款政策的,也符合本次调整范围。

此次四大行明确了调整规则,调整后的利率水平,与贷款发放时间、所在城市首套房贷款利率政策下限情况相关。

根据公告,2019年10月8日(不含当日)前发放,已转换为贷款市场报价利率(LPR)定价的浮动利率贷款,以及2019年10月8日(含当日)至2022年5月14日(含当日)发放的贷款,利率最低可调整至相应期限LPR不加点。贷款发放时所在城市首套房贷款利率政策下限高于全国政策下限的,按发放时当地首套房贷款利率政策下限执行。

2022年5月15日(含当日)至2023年8月31日(含当日)已发放的或已签订合同但未发放的,利率最低可调整至相应期限LPR减2个基点;贷款发放时所在城市首套房贷款利率政策下限高于全国政策下限的,按发放时当地首套房贷款利率政策下限执行。

值得注意的是,不论哪种情况,如贷款利率低于全国下限,银行将不作调整。对于当初选择基准利率定价的贷款,以及固定利率贷款,各家银行表示,可申请转换为采用LPR定价的浮动利率贷款,再按浮动利率调整执行。

此次四大行主要采用变更合同约定利率水平的方式,大部分银行将于2023年9月25日起主动进行批量下调,无需客户申请。但如果客户需新发放贷款置换,或者“二套转首套”等特殊情况的,需要向贷款经办机构提出书面申请。

四大行均表示,办理存量首套个人住房贷款利率调整过程中,银行不收取任何费用。如有疑问,可详询贷款经办机构或拨打客服热线。



9月7日,在位于西安市周至县楼观镇送兵村的京东誉隆云仓——陕西杨氏农业发展有限公司猕猴桃加工区,今年投资700万元建成的周至绿萌首条猕猴桃采后智能分拣生产线实现量产,日加工15万公斤。该智能分拣生产线具有对每个猕猴桃

实现360度旋转可视鉴别、标记瑕疵、大小、重量、甜度等功能,确保品质优良的猕猴桃进入市场。

据悉,该县猕猴桃种植面积43.2万亩,鲜果年产量达55万吨,已成为全国最大的优质猕猴桃生产基地县。袁景智 摄

## 首条猕猴桃采后智能分拣生产线实现量产

周至



## 开展“防范电信诈骗”宣传活动

本报讯(李波)近日,西安市莲湖区北院门街道总工会携手浦发银行西安北大街支行在北院门街道党群服务中心联合开展了一场寓教于乐的“防范电信诈骗”宣传活动,共同维护辖区金融秩序稳定,保障群众财产安全。

活动现场,北院门街道总工会和浦发银行西安北大街支行的工作人员充分利用党群阵地宣传优势,以案为例,通过向大众揭露犯罪分子惯用手段和作案方式,讲解常见诈骗手法、当前新型电信诈骗手段主要特点和危害后果,发放各类宣传折页,协助下载安装国家反诈中心软件、关注国家反诈中心官方政务号等形式,切实筑牢反诈“防火墙”。

此次活动通过现场“零距离”沟通、“面对面”解惑等方式极大提升了辖区居民对金融基础知识的掌握程度,提高了群众防骗意识和反诈能力,成功搭建起“全民反诈”大舞台,获得参与群众纷纷点赞。

## 省市场监管局 扎实推进“首违不罚” 持续优化营商环境

本报讯(南江远)近日,省市场监管局制定公布了《“首违不罚”清单》《轻微违法行为减轻行政处罚清单》,对“首违不罚”和“轻微违法行为减轻处罚”作出了具体规定。扎实推进“首违不罚”也是我省市场监管部门优化营商环境的又一有力举措。

两个清单明确了首违不罚、初次违法等法律概念以及违法行为为轻微、后果轻微等裁量因素的认定标准。首违不罚是指对初次发现的市场主体违反市场监管法律法规且危害后果轻微并及时改正的,可以不予行政处罚。初次违法是指当事人三年内,在食品、产品质量、特种设备、广告等各自领域内,第一次发生违法行为。三年内是指上一个违法行为立案之日至上一个违法行为发生之日未超过三个自然年的时间。

认定违法行为为轻微,可以结合货值金额(涉案金额)大小、是否初次违法、有无违法所得或者违法所得多少、违法行为持续时间长短、主观过错大小、及时中止违法行为、案涉产品或服务合格或者符合标准等因素综合判断。其中,货值金额(涉案金额)小是指一般不超过3000元;违法所得少是指一般不超过300元;违法行为持续时间短是指一般不超过30日;主观

过错小是指立案前积极采取召回、补偿等方式消除或减轻危害后果。

市场主体未依照规定办理变更登记;市场主体未依照规定办理备案;未依照本条例将营业执照置于住所或者主要经营场所醒目位置;明知属于无照经营而为经营者提供经营场所,或者提供运输、保管、仓储服务等18个违法行为被列入“首违不罚”清单。

同时,经营者违反规定实施混淆行为;经营者贿赂他人;经营者对其商品作虚假或者引人误解的商业宣传,或者通过组织虚假交易等方式帮助其他经营者进行虚假或者引人误解的商业宣传;未经许可从事特种设备生产活动等11个违法行为被列入轻微违法行为减轻行政处罚清单。

据了解,对于当事人确实存在违法行为,但符合“首违不罚”“违法行为轻微不予处罚”条件而不予行政处罚的,一般均应当履行立案程序并依法作出不予行政处罚决定。对于决定不予行政处罚的,省市场监管部门将通过建议、提醒、劝告、告诫等方式教育引导当事人,并强化后续监管,在合理时间内复核,视改正情况依法采取必要的监管措施。

## 莫让就业年龄歧视寒了员工的心

近日,“陕西一医院规定男55岁女44岁不续聘”的消息引发热议。

9月4日,该院院所在市联合调查组在政府官网就此事件发布情况通报。经调查,2017年该院院制定《聘用人员管理办法》,依据该办法“除从事临床医疗岗位,其他各岗位聘用人员男性满50周岁,女性满44周岁不再续聘”规定,解除聘用人员19人。情况通报显示,经双方协商,该医院已向19名被解聘人员支付经济补偿标准的二倍赔偿金。

至此,一场由“到龄不续聘”引发的舆情风波暂告一段落。但个案背后折射的就业年龄歧视问题,是近年来备受关注的热点话题——难道“35岁门槛”未平,“44岁危机”又起?

显然,涉事医院“到龄不续聘”的相关规定,与当下呼吁就业公平的公众期待背道而驰。倘若该医院的女护士年满44岁便不再续聘,距国家现行法定退休年龄(女工人50周岁)仅余六年。据《中华人民共和国劳动合同法》第四十二条规定,在本单位连续工作满十五年,且距法定退休年龄不足五年的,用人单位不得依照本法第四十条、第四十一条的规定解除劳动合同。如此看来,相关规定规定“女性满44周岁不再续聘”,颇有“打法律擦边球”之嫌,被解聘的员工或面临再就业困难、生活无着落的窘境。

再者,用人单位仅凭内部拟定的一纸文件,便以年龄为限向员工宣告劳动关系结束,如此简单粗暴“一刀切”,反映了有关单位在用工方面法律意识的淡薄、社会

责任的淡漠。情况通报表明,该医院存在未依法与符合条件的劳动者订立无固定期限劳动合同、违法解除劳动合同及经济补偿金计算方式不符合法律规定等问题,违反了《中华人民共和国劳动合同法》。

那么,就业年龄歧视现象该如何化解?我们呼唤出台更完善的法律制度 and 更有力的监管措施,为劳动者合法权益“撑腰”。目前,我国年龄歧视尚不属于《劳动法》《就业促进法》中列举的就业歧视禁止形态。因此,需在法律层面进一步明确就业年龄歧视判定标准,加强监管惩戒力度,对各年龄段劳动者给予平等就业保护。此外,劳动者的自我提升也要贯穿职业生涯始终,与其空叹岁月蹉跎,不如苦练技能傍身,摒弃“老油条”“躺平”心态,打造核心竞争力,在面对未来诸多不确定性时为自己谋得更多的底气和筹码。

没有人永远年轻。年龄可以是渐进增长的数字,可以是岁月沉淀、阅历积累、技能精湛的标志,不应被套牢“XX岁危机”的门槛和枷锁,成为干事创业的掣肘,更不该裹挟职业生涯“大限”将至的无力和焦虑。消除就业年龄歧视任重道远,需多管齐下、久久为功。(宁黛艳)

