

放宽非京籍购房条件 差异化下调社保门槛

北京以“创新”方式率先优化调整楼市政策

本报记者 陈 潘 张梦逸

北京率先在一线城市实施楼市优化调整政策。12月24日,北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、中国人民银行北京市分行、北京住房公积金管理中心等四部门联合印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》(以下简称《通知》),自2025年12月24日起施行,从限购松绑、信贷优化等多个维度同步发力,着力释放住房需求。

58安居客研究院院长张波认为,《通知》既通过需求端松绑释放有效需求,又通过金融端减负降低购房成本,还通过供给端提效保障优质供给,形成精准调控、供需合力的效果,有助于推动北京楼市向高质量发展迈进。

需求端精准松绑
同步释放刚需与改善性需求

《通知》明确,非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的,缴纳社会保险或个人所得税的年限,调整为购房之日起连续缴纳满2年及以上;购买五环外商品住房的,缴纳社会保险或个人所得税的年限,调整为购房之日起连续缴纳满1年及以上。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,北京作为一线城市,当前住房消费潜力集中在长期在京居住的非户籍人口群体。这部分人群因

扎根城市、结婚成家、子女教育形成刚性住房需求,以及随着家庭结构变化产生的改善性住房需求,都是北京住房需求的重要支撑。

李宇嘉分析称,过去一段时间,受社保或个税缴纳年限等购房门槛及整体置业成本偏高等因素制约,相关需求释放相对有限。随着近年来住房政策持续优化,购房综合成本明显下降,前期积累的合理住房需求正逐步具备释放条件。

中原地产首席分析师张大伟向《证券日报》记者表示,需求端“分层释放”是此次政策的核心特征。非京籍购房门槛的梯度降低,尤其是五环外“1年社保即可购房”的安排,精准匹配了新市民循序置业的节奏,有利于激活大量刚性置业需求。

从市场结构来看,这一政策对五环外市场利好明显。中原地产研究院数据显示,北京约80%的新建商品住宅成交集中在五环外,五环外同样是二手房成交的核心区域之一。

张大伟认为,随着政策落地,五环外刚需新房项目有望率先迎来客量和成交量回升。

与此同时,对多子女家庭的定向支持,为改善性住房需求打开了政策空间。《通知》明确,“对二孩及以上的多子女居民家庭(包括本市户籍和非本市户籍居民家庭),在执行现有住房限购政策基础上,可在五环内再多购买一套商品住房”,对居住升级需求形成实质性支持。

张大伟提到,目前北京改善型市场

中,144平方米以上大户型成交已出现同比增长,北五环外四居室二手房成交占比持续提升,新政将进一步强化这一趋势,并带动五环内中高端改善型住宅的去化。

金融端供给端政策优化
多角度支持房地产市场

在金融端,《通知》明确,各银行业金融机构根据北京地区市场利率定价自律机制要求和本机构经营状况、客户风险状况等因素,在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房,合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。

《通知》还提出,借款申请人使用公积金贷款购买二套住房的,最低首付款比例不低于25%。

张波认为,《通知》在金融端的两大调整直接利好北京市改善性住房需求,可有效降低利率成本,激活“卖旧买新”需求。允许银行根据客户风险灵活定价后,预计超半数改善客群有望获得接近首套利率水平的贷款利率。二套住房公积金贷款首付从不低于30%降至25%,有效配合了商贷利率调整,预计将将进一步带动北京公积金贷款申请量和组合贷占比提升,降低综合购房成本。

在供给端,《通知》明确,为进一步优化营商环境,将通过招拍挂拿地的房地产开发项目(包括商品住宅、酒店、写字楼等)立项方式由市区级核准调整

为区级备案。

“供给端政策优化,将有效提升房企投资信心与开发效率。《通知》将招拍挂拿地项目立项方式从市区级核准调整为区级备案,大幅简化审批流程,降低制度性交易成本。”张大伟表示,这一调整有助于房企缩短项目启动周期,加快资金周转,改善现金流状况,尤其对聚焦五环外的开发企业而言,是重大政策红利。

张波表示,从安居客线上数据看,2025年11月份北京二手房挂牌量7.33万套,但“近地铁、带优质配套”的优质房源仅占挂牌量的29%左右。《通知》施行后,区级备案预计会明显缩短审批周期,房企可更快启动规划建设,有效匹配本轮政策优化释放的非京籍刚需与多子女改善性需求。房企也会更有动力开发“好房子”类产品,契合住房高质量发展的导向。

总体而言,业内人士认为,此次政策并未采取“大水漫灌”模式,而是坚持“因城施策、精准调控”原则,同时通过“政策创新”方式实现了对不同群体需求的精准匹配。这既保障了合理住房需求的释放,又避免了市场过热风险。未来,随着政策效应逐步显现,北京楼市有望实现从“筑底企稳”到“结构性回暖”的转变,核心区域改善型住宅与外围区域刚需住宅将成为市场主流增长点。

慧眼观楼市

12月份MLF延续净投放
保持流动性充裕

本报记者 刘 琦

12月24日,中国人民银行发布2025年12月份中期借贷便利(MLF)招标公告显示,为保持银行体系流动性充裕,12月25日,中国人民银行将通过固定数量、利率招标、多重定价中标方式开展4000亿元MLF操作,期限为1年期。

Wind资讯数据显示,12月份有3000亿元MLF到期,因此中国人民银行开展4000亿元MLF操作后,将实现净投放1000亿元,这也是中国工商银行连续第10个月加量续做MLF。此外,中国工商银行本月还通过买断式逆回购净投放2000亿元。这意味着12月份中期流动性净投放规模扩大至500亿元。

东方金诚首席宏观分析师王青对《证券日报》记者表示,12月份资金面在一定扰动,中国工商银行通过MLF和买断式逆回购向银行体系持续注入中期流动性,既能保持资金面处于较为稳定的充裕状态,也有助于岁末年初稳增长、稳预期。

根据中国工商银行此前操作,8月份至11月份,每月买断式逆回

购及MLF净投放规模均为6000亿元,而本月则减少了3000亿元。对此,王青认为,这或是源于12月份政府债券净融资规模较前期有所下降;同时,不排除2026年一季度中国工商银行实施降准向市场注入较大规模长期流动性可能。

中信证券首席经济学家明明表示,尽管净投放规模有所缩减,但中国工商银行呵护流动性适度宽松取向并未改变。考虑到资金跨年压力临近,不排除中国工商银行通过抬升国债买入规模,对冲月底流动性季节性波动的可能性。

值得一提的是,中国工商银行10月份恢复了公开市场国债买卖操作,当月净投放200亿元,11月份净投放规模扩大至500亿元。

展望2026年,王青预计,中国工商银行还会通过各类流动性工具搭配组合,适时向市场注入短期流动性,引导资金面处于稳定的充裕状态。这不仅会继续助力政府债券顺利发行,引导金融机构加大信贷投放,也将释放数量型政策工具持续加力的信号,显示货币政策延续支持性立场。

11月份全社会用电量同比增长6.2%
各产业增速均较去年同期提高

本报记者 杜雨萌

国家能源局12月24日发布数据显示,11月份,全社会用电量8356亿千瓦时,同比增长6.2%,增速比去年同期提高3.4个百分点;前11个月,全社会用电量约9.46万亿千瓦时,同比增长5.2%。

“从今年11月份的全社会用电量数据来看,各产业和居民生活用电量增速均较去年同期有所提高。”中国电力企业联合会统计与数据部主任蒋德斌在接受《证券日报》记者采访时进一步表示,11月份,第一产业用电量同比增长7.9%,增速较去年同期提高0.3个百分点,其中畜牧业用电量同比增长11.5%。

第二产业用电量同比增长4.4%,增速较去年同期提高2.2个百分点,其中高技术及装备制造业用电量同比增长6.7%,超出当月制造业平均增长水平2.5个百分点。第三产业用电量同比增长10.3%,增速较去年同期提高5.6个百分点。

国家能源局数据显示,1月份至11月份,全社会用电量累计94602亿千瓦时,同比增长5.2%,其中规模以上工业发电量为88567亿千瓦时。从分产业用电看,第一产业用电量1374亿千瓦时,同比增长10.3%;第二产

业用电量60436亿千瓦时,同比增长3.7%,其中,工业用电量同比增长3.9%,高技术及装备制造业用电量同比增长6.4%;第三产业用电量18204亿千瓦时,同比增长8.5%,其中,充换电服务业以及信息传输、软件和信息技术服务业用电量分别同比增长48.3%、16.8%;城乡居民生活用电量14588亿千瓦时,同比增长7.1%。

蒋德斌表示,今年前11个月,第二产业用电量对全社会用电量增长的贡献率为46.3%;第三产业用电量对全社会用电量增长的贡献率为30.4%,其中充换电服务业用电量同比增长48.3%,拉动批发和零售业用电量同比增长13.1%。

厦门大学中国能源经济研究中心教授孙传旺表示,当前充换电服务业用电量的快速增长,表明我国交通能源结构调整已进入加速阶段。未来,随着充换电基础设施布局,技术水平及运营服务的系统性升级,供给侧扩容与需求侧潜力将共同推动充换电服务业用电量步入持续且可预期的增长周期。这不仅有利于加速形成新能源汽车消费与充换电基础设施高质量发展的良性生态,也为构建清洁低碳、安全高效的现代能源体系提供有力支撑。

上市公司回馈股东
贵在真诚重在实效

■毛艺融

12月23日,东北制药集团股份有限公司发布公告称,为感谢股东对公司支持,提高股东对公司内在价值的理解,同时推广自有美妆品牌,公司开展股东回馈活动。

在现金分红仍是股东回报主流方式的当下,多家A股上市公司陆续推出电子观影券、景区门票、特色文创产品等形式丰富多样的股东赠礼活动。这类别出心裁的“花式回馈”不仅为公司与股东的关系注入了更多温度与活力,更彰显出上市公司积极探索与投资者建立深度联结的主动意识。

可以说,上市公司以实物形式回馈股东,是对传统分红方式的有益补充与创新延伸。尤其对消费类企业而言,此举更是一举多得:既能将股东转化为公司产品的“体验官”,让股东直观感受产品品质与服务优势,强化品牌认同感与股东归属感;又能以低成本、高效率的方式实现品牌传播,借助股东的口碑扩大市场影响力。

以郑州千味央厨食品股份有限公司为例,公司公告称,持有100股(含)以上的自然人股东可领取价值200元的产品礼包,让股东直观感受公司的主营业务产品,这样的实践值得肯定与借鉴。

不过,在鼓励多元化回馈股东的同时,也应警惕此类活动可能异化为短期炒作工具。过往案例显示,个别公司在发布“股东福利”消

息后,引发股价大幅波动,紧接着重要股东宣布减持,这无疑背离了回馈股东的初衷。因此,投资者需对这种回馈保持理性:相关举措是否与公司长期经营战略相契合,是否对公司研发、主业发展产生影响,是否与公司股价波动有关联等。

与此同时,上市公司在发布相关公告时,应同步披露清晰的经营信息,避免以“送礼”噱头掩盖业绩真实状况。

归根结底,股东回报的核心在于公司可持续的价值创造能力。无论是现金分红、股份回购,还是富有创意的实物回馈,都应建立在公司扎实的经营基本面之上。中国证监会召开2025年系统工作会议明确要求,“加大上市公司分红、回购激励约束”。上市公司唯有聚焦主业,提升核心竞争力,并通过透明治理与股东保持良性沟通,才能真正赢得投资者的长期信任。

股东回馈,贵在真诚,重在实效。形式上的创新值得鼓励,但不能脱离创造真实价值的根本。当每一份礼盒、每一张赠券都承载着企业成长的诚意与分享的精神,这样的回馈才能超越“营销”表象,真正成为联结公司与股东的情感纽带、价值桥梁,共同推动资本市场高质量健康发展。

记者观察

2025外贸全景观察:质效双升聚动能 多元创新添活力

本报记者 刘 翠

作为国民经济的重要支柱与对外开放的核心载体,中国外贸是观察中国经济韧性与全球竞争力的关键窗口。在世界经济复苏动能不足、地缘政治冲突加剧、全球贸易格局深度调整的复杂环境下,中国外贸顶住多重压力,以多元创新夯实发展韧性,在转型中集聚动能,成为稳定宏观经济大盘、链接国内国际双循环的重要力量。

2025年,中国外贸在规模稳增的基础上实现质效双升,新动能加速集聚、竞争优势持续重塑,为“十四五”收官画上圆满句号。2026年作为“十五五”规划开局之年,站在新的历史起点,中国外贸将以高水平对外开放为引领,深化改革创新、拓展合作空间,在激发新动能中筑牢发展根基,在培育新优势中抢占国际竞争制高点,为构建新发展格局、推动高水平对外开放注入强劲动力。

质升量稳显韧性
结构优化聚动能

2025年的中国外贸,以“质升量稳”交出了“十四五”收官答卷。从总量看,全年进出口总值预计再创新高。

海关总署数据显示,前11个月我国货物贸易进出口总值已达41.21万亿元,同比增长3.6%。其中,出口24.46万亿元,同比增长6.2%;进口16.75万亿元,同比增长0.2%。

《证券日报》记者采访表示,产品结构的“高精尖”转型尤为亮眼,前11个月机电产品出口14.89万亿元,同比增长8.8%,占出口总值的60.9%。其中,集成电路、汽车出口同比增速分别达25.6%和17.6%,新能源相关产品保持高速增长。从“中国制造”到“中国智造”,高技术、高附加值产品成为出口增长主力,印证了外贸增长已摆脱对数量扩张的依赖,转向技术创新与价值提升的新轨道。

业态创新为外贸注入了新鲜活力。今年以来,服务出口规模稳步扩大,数字贸易依托跨境电商和数字交付形成新增长点;市场采购贸易、保税维修等新业态在政策赋能下持续壮大。值得关注的是绿色贸易的崛起,既顺应了全球能源转型趋势,更让中国外贸在绿色赛道上抢占了先机,持续强化竞争优势。

展望2026年,中国外贸正朝着“培育新动能、提升质效”的目标加速迈进。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》(以下简称“十四五”规划建议)提出,“推动贸易创新发展”“促进外贸提质增效,加快建设贸易强国”。中央经济工作会议提出,鼓励支持服务出口,这要求依托自贸试验区等平台,在跨境电商、服务外包、数字贸易等领域推进规则试点,深化制度型开放。其次,要推动进出口平衡发展,在扩大高附加值产品出口的同时,主动增加进口,促进外贸可持续发展。再次,需纵深推进内外贸一体化,通过建设综合服务平台、推动产品“同线同标同质”等措施,提升企业一体化经营能力,增强其抵御市场风险的韧性。最后,应持续优化营商环境,强化对中小企业的服务支持,整合海外仓等资源,助力企业高效开拓多元化国际市场。

“数字技术的深度赋能将成为外贸新动能的核心引擎。”吕越表示,2026年跨境电商、数字交付服务与智能供应链将加快融合,数据要素作为新型生产要素,将持续提升交易效率和市场响应速度,推动货物贸易与服务贸易协同扩张。

商务部国际贸易经济合作研究院副研究员宋思源对《证券日报》记者表示,“传统市场稳盘、新兴市场拓量”的格局有效对冲了单一市场波动风险,

让中国外贸在全球市场的风浪中稳坐钓鱼船,这正是结构优化带来的韧性所在。

市场主体的活力迸发为稳外贸筑牢根基。宋思源表示,今年民营企业继续担当稳外贸的“压舱石”角色,前11个月,民营企业进出口总额达23.52万亿元,同比增长7.1%,占外贸总值的