

楼市新声

上海发布房地产新政 多措并举激活市场需求

■本报记者 张梦逸

8月20日,上海市住房和城乡建设管理委员会等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》(以下简称《通知》),自2026年8月21日起施行。

《通知》旨在更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等5个方面8项政策措施。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示,上海房地产相关政策的优化呈现精细化、差异化特征,涵盖了住房公积金、信贷、财政补贴、安置方式及存量盘活等多个维度,在降低购房门槛、降低交易成本、释放改善需求、促进区域均衡和打通市场循环方面均作出针对性部署。政策旨在巩固当前新房与二手房市场价格企稳、交易活跃度提升的向好局面。

公积金政策再优化

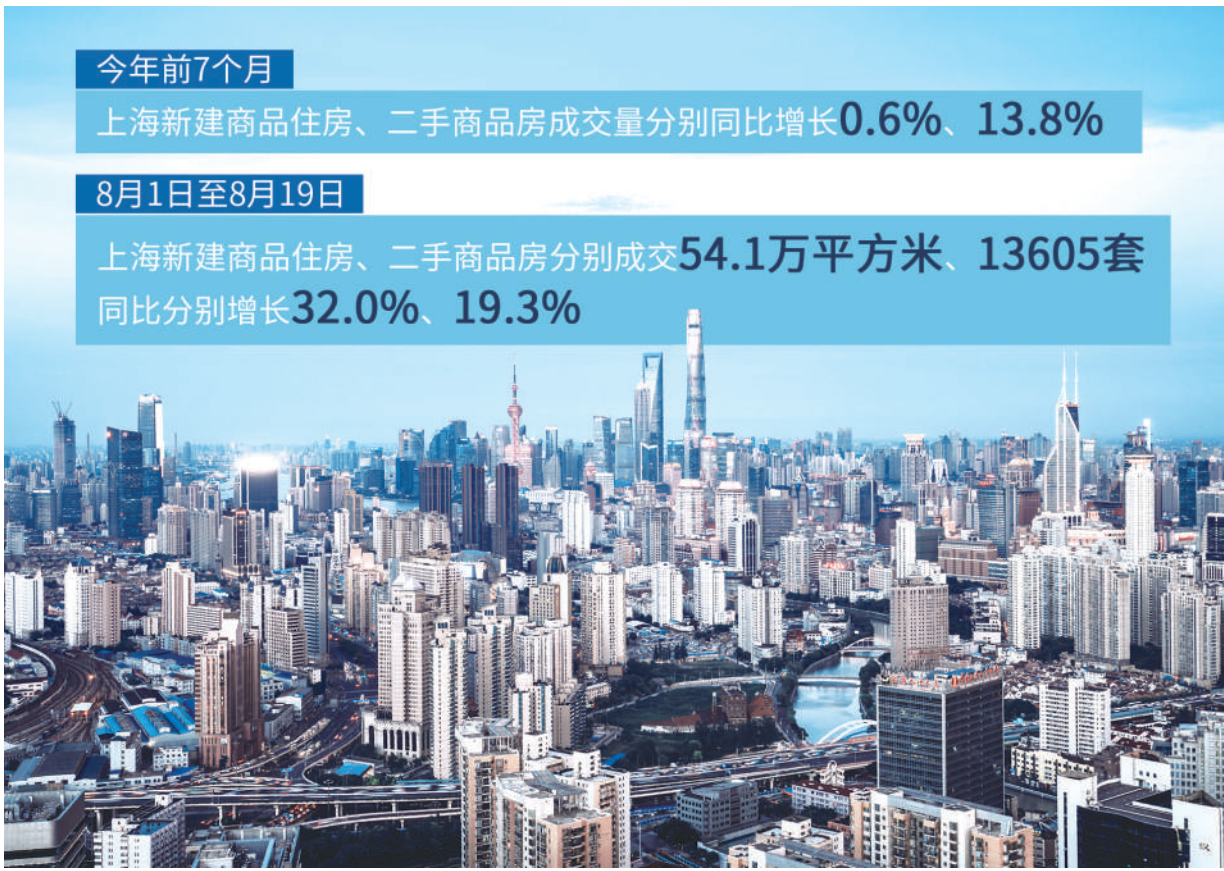
今年以来,上海房地产市场持续企稳向好。中指研究院数据显示,今年前7个月,上海新建商品住房、二手房商品房成交量分别同比增长0.6%、13.8%。8月1日至8月19日,上海新建商品住房、二手房商品房分别成交54.1万平方米、13605套,同比分别增长32.0%、19.3%。

从价格来看,上海二手房价格于今年3月环比止跌。截至7月,二手房价格已连续5个月环比上涨,房价出现企稳态势。

中指研究院上海数据总经理张文静在接受《证券日报》记者采访时表示,从本次新政出台时机看,一方面,政策紧贴《住房公积金管理条例》修订出台的时间节点,及时响应国家层面住房公积金制度改革方向;另一方面,政策抢在传统楼市销售旺季“金九银十”前夕推出,旨在将政策利好转化为市场交易动能。

值得注意的是,在优化住房公积金提取政策方面,《通知》提出扩大支付购房首付款提取范围、优化购房提取公积金频次和限额、拓宽住房公积金购房支出情形等三项具体政策。

《通知》在2025年8月“沪六条”支持缴存人购买本市新建预售商品住



图片素材来源:视觉中国

房提取住房公积金支付首付款的基础上,进一步扩大住房公积金支付购房首付款范围至购买新建商品房现房;同时继续支持“既提又贷”,缴存人提取支付首付款后不影响其公积金贷款额度计算。

对在上海没有住房公积金个人住房贷款或未办理公积金冲还贷业务的已购房缴存人,《通知》进一步放宽本市购房提取频次和金额,购房提取频次由不动产产权证发证之日起5年内“提取一次”调整为“每个自然年提取一次”;购房提取金额放宽至“不超过购买该住房以自有资金支付的购房款”。

此外,《通知》还拓宽住房公积金购房支出情形。支持缴存人提取住房公积金支付本市购房契税和购买本市住房配套车位(库)、储藏室。

严跃进认为,《通知》对住房公积金提取政策作出的三项重要调整,显著提升了住房公积金使用的灵活性及覆盖面。不仅有助于缓解居民在购房初期面临的多重资金压力,也体现了住房公积金支持贯穿住房消费全周期的政策导向,对释放多样化、合理的住房需求具有积极作用。

另外,《通知》还针对居民购买外环外住房优化二套房贷首付款比例。对购买外环外(包括原实施差异化政策区域)住房的,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例从“不低于20%”调整为“不低于15%”。

按照优化后的政策规定,上海首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于15%;二套住房信贷政策保持区域差异化,外环内最低首付款比例为不低于25%,外环外为不低于15%(含宝山、嘉定区全域)。

畅通置换链条

为支持居民置换改善需求,《通知》还推出了相关阶段性购房补贴政策。

《通知》明确实施“以旧换新”购房贷款补贴。自《通知》实施之日起至2027年3月31日,居民家庭在上海外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案,且在网签备案日前后1年内出售本市二手住房的,可向购入新建商品住房所在区房地产交易中心申请补贴。补贴金额按购买新建

商品住房贷款总额的1%计算,单套住房最高补贴5万元;补贴总金额2亿元,用完即止。

同时段内,居民家庭在上海外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案,且在网签备案日前后1年内出售本市外环内二手住房的,可向购入新建商品住房所在区房地产交易中心申请补贴3万元。

此外,《通知》还明确进一步加大房票实施力度,并提出加快推进收购二手住房用作保障性租赁住房。

严跃进认为,房票安置与存量收储工作有助于盘活存量房源,丰富保障性租赁住房产品结构,形成存量与增量市场的良性互动。

在张文静看来,《通知》发力打通新房、二手住房置换“堵点”,未来二手房流动性的改善将反哺新房去化,形成“卖旧买新”的正向循环。总体而言,《通知》是上海在 market 企稳基础上进行的“精准巩固型”调控,对于外环片区新房的支持力度尤为明显。

严跃进预计,政策将有效提振市场信心,进一步激活合理的刚性和改善性住房需求,为上海房地产市场平稳健康发展注入新动力。

商务部:

坚持“政策+活动”双轮驱动 更好释放中国大市场潜力

■本报记者 刘 萌

8月20日,商务部召开例行新闻发布会。商务部新闻发言人何亚东表示,今年前7个月,我国进口增长22%,保持了良好增长势头,我国自150多个贸易伙伴的进口实现正增长。这些数字背后,是中国超大规模市场潜力的持续释放,彰显中国市场的韧性和活力。

苏商银行特约研究员付一夫在接受《证券日报》记者采访时表示,亮眼数据是国内经济回暖、产业升级提速与扩大进口政策协同发力的结果。

“今年以来,我国工业生产稳步复苏、新质生产力加速培育,人工智能、高端制造等产业加速发展,带动集成电路、机电设备、高端零部件等生产资料进口大幅攀升。同时,消费市场持续修复,优质消费品、特色农产品进口需求稳步扩容。政策层面,我国持续推进高水平对外开放,提升进口通关便利度,有效激活进口潜力。”付一夫进一步表示,多元化进口格局能够有效分散贸易风险,既为国内产业升级、消费提质赋能,也为世界各国提供广阔市场机遇。

此外,商务部陆续推出的“出口中国”等品牌活动的带动效应明显。

数据显示,自今年2月在北京举办首场活动以来,“出口中国”系列活动已在境内外举办超40场,近百个国家的优质产品通过系列活动平台扩大在了在中国的影响力。

何亚东表示,下一步,商务部将坚持“政策+活动”双轮驱动,强化“出口中国”与“购在中国”“投资中国”联动,强化与进博会、消博会等重大展会协同,更好释放中国大市场的潜力,与世界共享中国发展机遇。

国研新经济研究院创始院长朱克力对《证券日报》记者表示,进博会、消博会等重大展会是联通国内国际市场、释放超大规模市场潜力的重要平台。展会通过集中展示全球优质商品和服务,搭建高效供需对接渠道,降低企业合作成本,拉动优质进口成交,有效激活国内消费与产业采购需求。同时,展会持续释放中国扩大开放、共享机遇的鲜明信号,吸引全球资源深耕中国市场。依托以展促贸、以展引资模式,展会助力外资、先进技术落地,赋能国内产业升级。

展望未来,付一夫认为,“出口中国”与“购在中国”“投资中国”三者联动,将打通贸易、市场、产业投资壁垒,实现进出口提质、产业升级等多重效果。

前7个月社会消费商品和服务零售总额同比增长2.6%

■本报记者 刘 萌

8月20日,据商务部官网,商务部消费促进司负责人在介绍2026年7月份我国消费市场情况时表示,今年以来,我国消费市场保持向新向好发展态势,市场规模稳步扩大、发展质量不断提升。1月份至7月份,社会消费品和服务零售总额同比(下同)增长2.6%;社会消费品零售总额28.77万亿元,增长1.2%,其中除汽车以外的消费品零售额增长2.7%。

具体来看,商品消费提质升级。7月份,商品零售额增长0.5%。基本生活类商品增长平稳,限额以上单位粮油食品、饮料、日用品零售额分别增长5.3%、3.5%、1.8%;部分升级类商品增长较快,限额以上单位通讯器材、文化办公用品、化妆品零售分别增长20.4%、7.4%、6.8%。

服务消费亮点纷呈。暑期服务消费潜力充分释放。1月份至7月份,服务零售额增长5.0%,持续高于商品零售额增速。其中,餐饮收入增长2.6%;旅游咨询租赁服务、文体休闲服务零售额增长超过10%。暑期档电影火热,7月份电影总票房超50亿元,增长超过20%。

新型消费蓬勃发展的。消费品以旧换新带动绿色、智能消费增长。7月份,新能源乘用车零售渗透率65.1%,再创历史新高。商务部商务大数据显示,7月份重点平台县身智能机器人销售额增长95.1%,外骨骼助力器销售额增长39.5%,运动相机销售额增长24.7%,扫地机器人销售额增长19.4%。

城乡结构持续优化。1月份至7月份,乡村消费品零售额3.8万亿元,增长2.4%,增速比城镇快1.3个百分点。县域消费市场动能不断加强,包含镇区和乡村的县乡消费品零售额占社会消费品零售总额的比重达39.1%,比上年同期提高0.3个百分点。

■本报记者 寇佳丽

服务业在支撑产业升级、满足民生需求、带动就业扩容等方面发挥着日益重要的作用。今年下半年以来,安徽省、河北省、重庆市、宁夏回族自治区、山西省等多地通过出台增量政策、召开专题会议等方式,就服务业发展作出新一轮部署。

广州艾媒数据信息咨询有限公司CEO张毅向《证券日报》记者表示,多地围绕服务业推出新的政策举措,将有效扩大普惠服务供给,进一步提升服务业产业链供应链韧性和安全水平,从而助力扩大服务消费。

多地将创新发展现代服务业作为努力开创服务业高质量发展新局面的重要抓手。

依据国家统计局发布的《现代服务业统计分类》,现代服务业是指伴随信息技术和知识经济的发展而产生,利用现代科学技术和现代管理理念,推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、推动生活性服务业向高品质和多样化升级、加强公益性基础性服务业发展所形成的具有高技术含量、高人力资本含量、高附加价值等特征的经济活动。

4月份,国务院发布的《关于推进服务业扩能提质的意见》强调,提高现代服务业与先进制造业、现代农业融合发展水平。

盘古智库(北京)信息咨询有限公司高级研究员余丰慧在接受《证券日报》记者采访时表示,多地致力于创新发展现代服务业,是对顶层设计的贯彻落实,有利于促进服务业精细化、智能化、融合化发展,有利于推动产业结构优化升级,为加快培育塑造经济发展新动能提供强有力支撑。

现代服务业涵盖多个具体领域,比如信息传输、软件和信息技

术服务业、科学研究和技术服务业、金融业,现代物流服务业等。其中,“现代物流”成为多地政策的关键词,广受关注。

例如,7月份发布的《河北省推进服务业扩能提质实施方案》将现代物流服务业列为发展重点,强调“探索集中采购、仓储配送等物流服务,培育综合物流集成商”;8月份发布的《安徽省人民政府关于推进服务业扩能提质的实施意见》要求,推动现代物流降本增效。

陕西巨丰投资资讯有限责任公司高级投资顾问朱华雷对《证券日报》记者表示,地方相关部门在做大做强现代物流服务业的过程中,要结合当地特色优势产业分布情况,围绕高端装备、精密元器件、会展服务、赛事物资等品类,打造定制化物流服

务,全程可追溯物流服务,鼓励并支持现代物流服务业细分赛道精细化发展。

当前,我国现代服务业高质量发展仍然存在优质供给缺口明显、与制造业融合度不足、标准体系建设滞后等问题。

余丰慧表示,为解决现代服务业高质量发展中存在的各项问题,一是应打破地方保护和市场分割,促进要素资源顺畅流动,为企业成长壮大打开更多空间;二是要推动数智技术向服务业深度渗透,培育模型即服务、智能体即服务等“人工智能+”融合业态;三是要广泛开展现代服务业和先进制造业融合发展试点工作,引导二者在技术、产品、服务、市场、管理等层面深度耦合。完善统计调查和核算体系,提升现代服务业运行监测水平,构建行业发展多维度综合评价体系。

与此同时,受访专家普遍表示,各地应因地制宜建设产教融合共同体,加快推动产教融合实质性落地,在人才需求较大的细分领域开展大规模职业技能提升培训,切实做好人才引育工作。

从国债到地方债 离岸人民币债券供给持续增加

■本报记者 韩 昱

中华人民共和国财政部和澳门特别行政区政府日前公告,中央政府于2026年8月20日在澳门发行60亿元人民币国债。据了解,这是中央政府连续第五年在澳门发行人民币国债。

记者注意到,近年来,财政部在香港、澳门常态化发行人民币国债。经国务院批准,2026年财政部将在香港分六期发行840亿元人民币国债,较2025年增加160亿元。8月5日,财政部在香港成功发行今年第四期150亿元人民币国债,年内累计发行已达595亿元,发行进度为71%。

“财政部常态化于香港、澳门发行

离岸人民币国债,为全球投资者提供了高信用等级的人民币资产。”陕西巨丰投资资讯有限责任公司投资顾问总监郭一鸣对《证券日报》记者表示。

此次在澳门的国债发行,期限结构更趋多元,有利于进一步完善常态化发行机制,对持续优化澳门债券市场生态、推动澳门与内地及国际市场互联互通发挥积极作用。

“常态化发行本身就是市场认可度提升的重要标志。”中关村物联网产业联盟副秘书长袁帅对《证券日报》记者分析认为,从港澳市场的发展维度看,持续、稳定的国债供给能够为当地离岸人民币市场提供充足的高信用等级安全资产,有效丰富市场的投资选

择。持续优化的期限结构和发行安排,能够更好匹配不同类型投资者的配置需求,进一步活跃离岸人民币市场的交易氛围,增强离岸人民币资产的整体吸引力,推动离岸人民币市场形成更加健康、可持续的发展生态。

不仅是国债,离岸人民币地方政府债券发行近日也迎来新进展。

8月6日,广东省人民政府在澳门完成发行25亿元离岸人民币地方政府债券,这是广东省自2021年以来连续第六年在澳门发行此类债券,累计发行规模已超过130亿元人民币。此次债券发行受到市场广泛关注,并获得超额认购。在发行的25亿元债券中,3年期绿色债券发行金额15亿元,发行

利率为1.46%;5年期蓝色债券发行金额5亿元,发行利率为1.57%;2年期横琴粤澳深度合作区主题专项债券发行金额5亿元,发行利率为1.43%。

袁帅分析称,对于地方政府而言,在离岸市场发行债券不仅能够拓宽自身的融资渠道,更能向国际市场充分展示地方经济的发展活力和良好信用。

“财政部与地方政府发行离岸人民币债券,既可以扩充离岸人民币债券供给,吸引海外各类投资者参与,拓宽跨境融资途径,也可以完善离岸人民币市场交易、托管等配套市场生态,推动人民币更好发挥投融资货币功能。”郭一鸣表示。

透视“文商旅体展融合微枢纽”背后的消费新生态

■ 杜雨萌

8月19日,“沪小游”服务中心首发仪式在上海举行,这是上海在全国省级层面率先落地的软硬件一体、线上线下联动的文商旅体展融合微枢纽。

“沪小游”服务中心由“沪小游”智能体和“Meet China”外卡支付终端两大载体构成。其中,“沪小游”智能体作为“人工智能+文旅”数字底座,具备AI智能问答、位置精准服务、多语种交互、个性化旅游线路定制等能力;“Meet China”外卡支付终端作为国家级入境旅游消费示范平台,境外游客

无需下载App、无需注册、无需绑卡,即可便捷完成消费支付,破解入境游客支付痛点。

截至目前,“沪小游”服务中心已归集上海36个大类、117个小类、8.4万余条文商旅体展资源,形成1.4万余购票购物链接,汇聚2万余个餐饮点位、7500余家酒店民宿,可提供多语种同声传译、AI游记生成等智慧服务,支持10种语言、120余个币种支付。

在笔者看来,这些数字的意义不只在“多”,更在于“通”。过去,游客想去一座城市旅行,首先要面对的是一连串具体问题:怎么去、票在哪里

买、吃什么、住哪里、支付是否方便。解决这个问题,往往涉及多个平台,游客需要反复检索、切换和比较。而随着城市文旅服务从“点状分散”走向“网状协同”,游客得以由“多头找答案”转向“一站式解难题”,以更低的决策成本,获得更顺畅、安心、有温度的体验。

当然,“微枢纽”要真正发挥枢纽作用,仍需经受持续运营的考验。资源汇聚越多,对信息更新、有效链接、价格透明和服务一致性的要求就越高,必须防止其“大而不清”,沦为简单的信息列表;技术应用越深入,越要守

住数据安全、个人隐私和公平竞争的底线,推动线上智慧与线下体验顺畅衔接。

“沪小游”服务中心如同一面镜子,映照出城市文商旅体消费的迭代变迁:从景点竞争走向生态竞争,从单点引流走向网络协同。“微枢纽”的贯通,既是城市精细化治理见诸日常的体现,更是我国服务业扩能提质、加速转型的生动缩影。

