

财金视角

“沪八条”重在畅通一二手房联动

■ 王丽新

时隔半年,上海再出楼市新政。8月20日,上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》(简称“沪八条”),推出涵盖住房公积金、信贷、购房补贴、房票安置、收购二手房住房等五大维度的八项举措。

今年以来,上海房地产市场交易持续活跃、整体回暖,展现出较强韧性。从上海楼市实际成交结构看,总价300万元以下的刚需盘与千万元级以上的高端项目去化较快,但总价500万元至700万元区间的改善型房源成交占比有所回落。这背后有两方面原因:一是置换链条上“卖旧”环节阻滞;二是外环外新建商品住宅面临较大去化压力。

此次上海推出“沪八条”,运用更多政策工具打通换房通道,将施策重心从激活单一购房需求延伸至畅通“卖旧买新”置换链条以及盘活存量房源等一二手房联动领域。

未来,如何更好地向存量市场要活力?笔者认为,以下三个方向尤为关键。

第一个方向,公积金“活水”进一步流向购房端。

“沪八条”中,有三项是公积金优化措施。一是在此前支持购买新建预售商品住房提取公积金支付首付款的基础上,将范围扩大至新建商品住房现房。这意味着购买现房的家庭也可直接动用公积金账户资金用于首付,减轻前期筹资压力。二是购房提取频次由不动产权证发证之日起“五年内提取一次”调整为“每个自然年提取一次”,提取金额放宽至“不超过以自有资金支付的购房款”。这一调整大幅提升了公积金账户资金的使用灵活性,让缴存家庭在还贷期间可逐年支取,降低实际利息负担。三是支持提取公积金支付购房契税及购买配套车位、储藏室,进一步扩展了公积金的支付场景。三项新政紧贴新版《住房公积金管理条例》,有效减轻了刚需与改善性需求家庭的置业负担。

与此同时,在信贷方面,新政优化二套房贷首付比例,对购买外环外(包括原属地差异化

政策区域)住房的,二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例从“不低于20%”调整为“不低于15%”。这将支持居民购买外环外住房,引导改善性需求尽快入场。

第二个方向,降低置换门槛,优化“以旧换新”补贴。

“沪八条”的另一大亮点是“以旧换新”可享受阶段性补贴,涉及两项举措。

一是实施“以旧换新”购房贷款补贴。根据政策内容可知,补贴额为新房贷款总额的1%,单套最高补贴5万元,这意味着贷款500万元以上即可申请最高补贴。补贴总金额2亿元,若单套补贴5万元,可覆盖4000套住房,若单套平均补贴3万元,则可覆盖超6000套住房。政策窗口期从2026年8月21日持续至2027年3月31日,2亿元补贴资金“用完即止”。政策适用条件为“外环外购新房+网签备案前后1年内出售本市二手住房(不限区域)”。在政策引导下,预计置换需求会在窗口期内集中释放。

二是优化原有“以旧换新”补贴政策。2024年5月,上海出台“沪九条”时明确“以旧换新”补贴政策,彼时将“以旧换新”补贴限定为出售“外环内2000年前竣工、建筑面积70平方米及以下唯一住房”,分档补贴2万元/2.5万元/3万元。此次新政则将旧房范围扩展至“外环内二手住房”,不再限房龄、面积和“唯一住房”条件,放宽覆盖面,并将补贴标准统一为3万元/套。这对外环内卖旧、外环外买新的置换家庭形成直接激励。

第三个方向,推动城市更新,加大房票安置实施力度。

新政明确加大房票安置实施力度,在征收拆迁补偿安置中增设房票安置方式,重点聚焦城中村改造和旧城区改建项目。

“一张房票”可以实现多重效果。首先,为动迁居民提供更多选择,实现“以旧换新”“以小换大”等改善目标;其次,可将补偿资金定向用于本地市场,提高安置效率;最后,为新房项目直接输送购买力,通过引导房票在区域内购房

使用,有助于促进存量、新房市场联动,推动城市更新与房地产市场平稳发展。

综合来看,“沪八条”以公积金“活水”激活购房端,以信贷与补贴政策撬动置换端,以房票安置盘活存量端。三端协同发力,将为上海楼市巩固“稳”的基础、打开“活”的空间。



让住房公积金更好服务安居需求

■ 张梦彦

日前,《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》正式公布,自2026年9月20日起施行。这是《住房公积金管理条例》(以下简称《条例》)自1999年出台以来的第三次修订。此次修订拓宽了住房公积金提取范围,同时扩大制度覆盖面,将个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员纳入自愿缴存范围。

在笔者看来,这不仅是住房公积金制度本身的完善,更体现了发展理念的转变。随着房地产市场发展阶段变化和就业形态日益多元,住房公积金制度也更加注重更好地服务人民群众的安居需求。

一方面,人民群众的住房需求已从“有没

有”转向“好不好”,扩大住房公积金提取使用范围是应时之举。

在住房公积金制度建立之初,房地产市场处于快速发展阶段,居民住房需求很大程度上集中于解决“住有所居”问题。因此,住房公积金制度长期以来主要围绕购买、建造自住住房以及偿还购房贷款等场景发挥作用。

随着城市发展进入存量阶段,居民住房需求也进一步拓展,住房消费的链条不断延长,消费场景更加多元。顺应这一变化,《条例》本次修订增加了装修自住住房、支付自住住房物业费等相关情形,并为今后根据住房消费变化继续拓展使用

范围预留了制度空间。相关政策优化在覆盖居民住房消费支出、减轻居民负担的同时,也有利于提升住房公积金的资金使用效能。

另一方面,随着我国灵活就业群体规模持续壮大,进一步扩大住房公积金制度覆盖范围,是“投资于人的重要体现。

近年来,数字经济、平台经济、共享经济等新业态蓬勃发展,劳动者就业方式更加灵活多样。过去以单位为缴存基础的住房公积金制度,在普惠性上存在一定局限。如何让更多劳动者享受到政策支持,已经成为住房公积金制度改革需要回应的重要问题。

修订后的《条例》规定,“个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员,可以自愿缴存住房公积金,按照规定享受相应的政策支持”。这使得住房公积金制度的覆盖面进一步扩大、普惠性进一步增强,有利于满足更多劳动者的安居需求,增强其获得感、幸福感。

下一步,随着有关部门和各地政府进一步完善配套制度,结合实际、因地制宜优化住房公积金提取等业务流程,细化灵活就业人员缴存办法,制度红利将更加精准、高效地惠及缴存人,我国住房公积金制度将向着更加普惠、更加便捷、更加精准的方向迈进。

央企多维布局机器人赛道有何深意?

■ 杜雨萌

过去一周,机器人赛道热点不断。A股“人形机器人第一股”宇树科技股份有限公司(以下简称“宇树科技”)正式登陆科创板;2026世界机器人大会在京开幕,展现机器人整机、核心零部件、产业链协同创新和多场景应用成果;第二届世界人形机器人运动会开幕,机器人角逐百米跑、拔河、投壶等多个项目……

而在这些热点事件背后,央企的身影几乎无处不在。例如,在宇树科技的发行环节,中国石油集团昆仑资本有限公司、南方电网产融控股集团有限公司两家央企产业投资平台现身其战略配售股东名单,以真金白银支持赛道头部企业。在2026世界机器人大会现场,中央企业联合展区首次亮相,48家中央企业携263件优质展品参展,展示了“国家队”在机器人领域的创新成果。此外,在国务院国资委指导下,由中国兵器工业集团有限公司牵头,联合中央企业、高校及科研院所、民营企业、行业学会等百余家单位组建的中央企业机器人创新联合体正式成立。

资本运作、协同创新、成果展示三线并进,勾勒出中央企业布局机器人产业的完整图谱。这绝非追逐热点,而是覆盖资本、技术、场景多个维度的体系化落子,其背后的战略逻辑值得深思。

在当前国际科技竞争日趋激烈的背景下,中央企业在硬科技领域的投资布局,本身就承载着不可替代的战略使命。机器人产业链条长、技术密度高,集成人工智能、高端制造、新材料等诸多先进技术。对中央企业而言,布局这条赛道,既是巩固战略性新兴产业优势的有力举措,也是抢占未来产业发展先机的必然选择。

据工业和信息化部统计,2025年机器人产业规模以上企业营业收入突破3000亿元,近5年年均增速超20%;今年上半年达到1655亿元,同比增长24.5%。

产业规模的快速扩张,印证了这条赛道的战略价值。笔者认为,中央企业加速布局人形机器人赛道,源于产业端十分现实的刚需。以能源电力行业为例,无论是油气田站的野外巡

检、变电站的设备维护,还是输电线路的故障排查,其作业场景普遍存在高温、高压、高空、高危的“四高”特征,传统人工操作不仅效率受限,而且面临严峻的安全风险。机器人介入并非简单替代人力,而是在“无人值守、少人巡检”的智慧化运维体系中填补缺口,实现从“人海战术”向“精准运维”的转变。

同时,中央企业拥有海量的能源、电力、石油、通信等实体作业场景,恰恰是机器人产业最稀缺的现实试验场。机器人要从演示样机走向实用作业,必须经过真实工况的反复打磨。央企丰富的一线场景,能够帮助机器人企业打通从实验室走向产业化落地的路径。机器人在真实场景应用中暴露的缺陷、积累的数据、迭代的算法,以及持续产出的高价值行业专属数据,都将转化为产品竞争力。

总的来看,无论是战略配售带来的长周期资本绑定,还是创新联合体搭建起协同攻关平台,中央企业体系化布局人形机器人赛道,必将助力我国在全球科技竞争中进一步赢得主动权。



多措并举激发民间投资活力

■ 刘萌

8月20日,国家发展改革委主持召开座谈会,与来自电气设备、制药装备、消费服务、智能终端、纺织服装及冶金化工领域的企业负责人深入交流。这是今年以来国家发展改革委召开的第七场民营企业座谈会。

民营企业扎根市场最前沿,对需求冷暖、投资难点感知最为敏锐。把来自市场一线的真实声音纳入政策考量,能够让宏观调控举措更加贴合市场实际,提升政策落地实效。

此前多场民营企业座谈会,分别聚焦扩内需稳投资、服务业扩能提质、积极应对外部环境复杂变化、系统推进“六张网”建设等关键命题。本次座谈会将落脚点放在稳定经济运行、促进有效投资上,释放出激发民间投资活力、稳住经济基本盘的政策信号。

从行业分布来看,参会企业涉及先进制造、数字经济、消费民生等多个领域,既兼顾新兴产业培育壮大,也不忽视传统产业焕新。

当前,我国经济整体保持稳中有进态势,但在内外外部多重因素交织的背景下,部分市场主体依然面临现实压力,民间投资“不敢投、不愿投”的顾虑仍有待进一步化解。不少民营企业手握技术、市场与创新优势,具备参与重大项目、拓展产业新赛道的能力,但市场准入隐性壁垒、要素保障不足、融资渠道不畅等现实难题,制约有效投资的释放空间。

促进有效投资,关键是打通堵点,把企业的发展潜能转化为实实在在的项目与产出。针对企业关切和诉求,国家发展改革委作出一系列部署,包括“及时谋划出台务实管用的增量政策”“完善民营企业参与国家重大项目建设长效机制”“进一步破除隐性壁垒、扩大场景开放、强化要素支持、保护合法权益”等。这些举措将进一步拓宽民营企业投资空间,推动政府投资与民间投资协同发力,形成放大效应。

常态化沟通,不止于倾听意见,更重在诉求闭环、政策落地。国家发展改革委召开多场民营企业座谈会,构建起制度化沟通渠道,不仅回应了民营企业关切,释放政策暖意,也让政策制定能够充分吸收市场智慧,实现“从市场中来,到市场中去”。

宏观大盘稳不稳,微观主体是基石;有效投资强不强,民营力量是关键。下一步,通过持续破除制度障碍、优化发展环境,坚定民营企业发展信心,民营企业的创新活力与投资潜能将进一步释放,高质量发展的澎湃动能将持续汇聚。

美债「狂飙」背后的三重风险

■ 韩昱

美国联邦政府债务(以下简称“美债”)规模一路“狂飙”。美国财政部日前公布的数据显示,美债总额首次突破40万亿美元,再创历史新高。笔者认为,这一数字揭示了三重风险。

首先是美国债务失控风险,美债规模正呈现“滚雪球”式增长。

美债起源可追溯至美国独立战争时期,其后经历了早期发展、快速扩张和加速膨胀等阶段。美债规模达到1万亿美元用时超过200年,从1万亿美元到突破10万亿美元仅用了27年,而从30万亿美元膨胀至40万亿美元只用了短短4年半时间,美债规模的“指数级”扩张趋势清晰可见。

债务成为美国联邦政府常态化的融资工具,这无疑加剧了美债的“滚雪球”效应。近年来,即便美国没有爆发重大危机,美债年均新增规模仍超过2万亿美元,债务增速长期接近美国经济增速的2倍。在当前美国的财政体系下,美债失控的风险在不断累积,主动踩“刹车”的条件和机会几乎不存在。

其次是美国财政可持续性恶化的风险,美债欠欠越多,利息负担快速加重。

美债规模快速膨胀带来的直接后果,就是沉重的利息负担。当前40万亿美元的美债,比美国2025年GDP还多出近10万亿美元,平摊至美国人身上当于每个人背负着近11.6万美元的债务。债务杠杆高企使得美国财政的可持续性存疑,公开数据显示,截至2026年第一季度末,美国政府债务占GDP比重近123%,远远超过国际公认的警戒线。

同时,巨额的利息在快速挤压美国公共政策预算空间。美国联邦政府今年7月利息支出达到1040亿美元,仅低于医疗保险和社会保障支出。美国《财富》杂志网站文称,美国政府2026财年上半年的利息支出高达5290亿美元,相当于国防和教育支出的总和。可以看出,极高的偿债成本在大幅加重美国的财政负担。

最后是跨市场的外溢风险,无序扩张的美债不仅危害美国自身财政,还有可能扰乱全球金融市场的稳定性。

在债务规模恶性扩张的同时,美国为填补财政赤字持续发债,市场对其偿付能力的担忧推高风险溢价,长端美债收益率中枢持续上行。美债收益率作为全球资产定价基准,上行后无疑会抬升部分经济体无风险利率,使得其居民借贷成本、企业投融资成本抬升。

此外,长端美债收益率走高带来的美元资产“抽水效应”,还有可能导致资金从新兴市场回流美国,加剧全球资本、汇率波动。新华财经消息称,IMF(国际货币基金组织)发布的最新《全球金融稳定报告》警告,美债市场流动性脆弱性攀升,会放大跨市场风险共振,局部金融波动极易向全球扩散,持续削弱全球金融体系自我修复能力。

整体而言,美债规模快速增长、偿债压力持续加大的结构性问题难以解决,美国自身财政风险及其带来的外溢效应值得持续关注。