

2024年底举行的中央经济工作会议提出，“持续用力推动房地产市场止跌回稳”“充分释放刚性和改善性住房需求潜力”。去年9月26日中央政治局会议部署实施一揽子增量政策以来，相关政策措施落地见效并持续发力，积极因素不断增多，促进房地产市场止跌回稳。当前房地产市场运行如何？2025年开年，记者探访上海、广东深圳等地房地产市场，现场感受楼市交易持续回暖势头。

——编者

# 新年探访沪深楼市

本报记者 田泓 吕绍刚

## 上海 市场交易明显升温

买方下单速度在加快，卖方议价的空间在缩小

“2024年四季度以来，门店带看量比前年同期增长了1倍，市场交易明显升温。今年，我们要用更精准的服务，及时响应客户需求。”2025年1月2日，新年第一个工作日，链家上海黄浦店店长程建成在门店例会上给团队打气鼓劲。

2024年12月31日晚上，新年即将到来，程建成和团队还在为撮合一套住宅的买卖而努力。客户陈先生是新上海人，10多年前首次购房时买了套小两室，随着事业发展和孩子成长，想通过“卖小换大”改善住房条件。他看中了门店附近地铁口一套140多平方米的三室两厅，经过两年观望，房价调整已经接近心理价位。特别是2024年12月上海取消普通住房标准和非普通住房标准后，这套住宅的交易税费成本一下子降了70多万元，这让陈先生觉得“是时候出手了”。好事多磨，洽谈时房东又提出在原先报价上加价20万元。经纪人团队连夜在买卖双方之间斡旋，终于在新年伊始接到了房东同意成交的电话。

链家黄浦店服务的人民广场和南京东路地块，是上海楼市重点板块之一，较能反映上海房地产市场的走势。程建成告诉记者，去年5月上海出台优化限购、放宽信贷等九条楼市新政策后，门店带看量从之前的每周35组增加到50组；9月推出楼市“沪七条”后，带看量又增加到每周70组左右，且连续3个月保持稳定。值得一提的是，相较于6月以刚需为主的交易结构，9月以来改善型需求成

交增加明显。

“一方面是买方下单的速度在加快，另一方面是卖方议价的空间在缩小，说明上海楼市正逐步企稳回升。”程建成说，去年四季度，门店附近一个地铁楼盘接连成交了多套大户型住宅，而苏州河畔一栋不限购的高商住产权楼也接到多个买家的意向，这是近3年来难得的现象。

上海市房地产交易中心披露的网签数据显示，2024年10月，上海二手房成交2.4万套，环比增长53%；11月成交2.7万套，环比增长11%；12月成交2.97万套，是近47个月以来的单月峰值。2024年全年，上海二手房成交24.27万套，创下近3年来新高。

傍晚时分，程建成和一名房东相约在链家徐汇签约中心见面细聊。原以为工作日客户不多，没想到到前台显示屏显示，11间签约室已经有10间在使用中。

签约中心负责人陈珊珊介绍，去年5月上海楼市新政策出台后，签约中心的日均签约量突破了400单，4名签约员的人均签约量比核定上限增加了一倍，“实在是忙不过来”，因此紧急扩招了3名签约员。签约中心也扩建装修，签约室由5间增加到11间。签约中心还引入了装修公司，现场提供售后房屋的装修和家具等配套服务，提升客户体验。

“2024年，一系列楼市新政策相继出台，为购房者提供了更多选择。随着市场的逐步企稳回升，对中介服务的需求也会更多，我们对市场热度延续充满信心。”陈珊珊说。

2025年1月1日晚8点左右，广东省深圳市南山区某二手住宅里，一批批看房者接踵而至，七八组人在楼下排起了队。凌晨时分，挂牌一周的房源拍板成交。

“止跌回稳的大基调，给许多购房者吃下‘定心丸’。”谈到新一年的预期，深圳德佑万科云城旗舰店店长金辉表示，“应该会比较稳。”

2024年9月底，政府出台一系列楼市新政策，促进房地产市场平稳健康发展。首付降低、利率下调、松绑限购……购房门槛显著降低，不少犹豫观望的购房者，决定果断入市。“9月后，我的业绩越来越好。”金辉表示，3个月过去，利好政策暖意持续，看房量、购房量稳步上升。

“以前170天的成交周期，如今缩短到约60天。”金辉说，他所在的留仙洞总部基地，片区新楼盘不多，存量二手房交易活跃。这里毗邻西丽湖、多所大学校园，科技企业聚集。“片区需求大、购买力强，现在需求释放，好房子很快会售出，不用以价换量。”

据统计，2024年深圳二手住宅网签量同比上涨66%，为近4年最高。市场需求强劲反弹，深圳购房者对房地产市场信心更足。

二手房市场回暖，新房市场同样活跃。据统计，2024年深圳新房预售网签量同比上涨20%，达到近3年最高点；2024年四季度出现多个“日光”楼盘。

走进龙华区“网红盘”中洲玺花园，项目一、二期的几栋高层仍在施工，1300余套房已基本售罄。在沙盘前，现场销售人员严采妮介绍，该楼盘紧邻深圳北站，交通便利、配套完

成交周期缩短，二手房交易回暖，新房市场活跃

## 深圳 看房量购房量稳步上升

善，是购房热门区域。“去年10月成交达580多套，相当于我们之前大半年的成交量。”

新年首个工作日，短短十几分钟，又有三五批看房团走进营销中心。

“项目三期还在建设，预计春节后入市，我们还是很有信心的。”严采妮对几个月前的火爆场景历历在目，“从早上忙到凌晨都是常事，那时几乎都没空吃饭。”

看好当前时机，深圳链家房地产经纪有限公司璞誉府店综合商圈经理宋吉玉也加入“买房大军”，在龙华区购入一套住房。

“现在刚需和改善型购房者居多，有不少‘卖一套，买一套’的连环单。”宋吉玉介绍，另一个明显的变化是外地购房者更多了。“深圳非核心区解除限购后，我们有1/3都是外地客户，还有人专程从北京、四川、湖南等地赶来买房。”

几名房产中介认为，不同于以往的“抢房”场面，购房者正变得更谨慎、考虑更周全，投机性购房明显减少，买卖双方的心态更加平和。

从业者也在积极适应新的市场变化。“以前注重销售技巧，现在更多是顾问服务，帮助客户做出理性决策。”作为买卖双方的桥梁，金辉等房地产中介，已经从“快进快出”向“稳扎稳打”转型。

深圳贝壳研究院《2024年深圳房地产市场综合报告》预测，2025年，楼市政策仍有支持空间，加上深圳经济和人口基本面较好，各类住房需求旺盛，预计房地产市场将会保持稳健发展态势。

(刘森君参与采访)

## 海关总署十五项措施进一步支持西部大开发

探索创新江海联运、铁海联运等海关监管便利化措施

本报北京1月5日电 (记者欧阳洁)围绕以开放促进大开发、促进特色优势产业发展、筑牢国门安全屏障、支持打造一流口岸营商环境等四个方面，海关总署5日公布出台15项措施支持新时代进一步推动西部大开发形成新格局。

具体措施包括：支持符合条件地区按规定程序申请口岸开放或扩大开放，支持智慧口岸建设，丰富和完善口岸功能；探索创新江海联运、铁海联运等海关监管便利化措施，支持多式联运高质量发展；支持成都、重庆、昆明、西安、乌鲁木齐等建设国际航空枢纽；加大特色农产品品牌培育力度，推动蔬菜、水果、茶叶、中药材、酒类等优势特色产品扩大出口；支持保税研发、保税维修、保税再制造、保税展示交易、融资租赁等新业态在西部地区落地；加大海关“经认证的经营者”(AEO)培育力度，加强自主知识产权优势企业培育和知识产权保护。

海关总署表示，下一步，将指导西部地区海关充分发挥协同联动工作机制作用，推动措施落地见效，助力优化区域开放布局，合力推进国际物流大通道建设，加快形成海陆内外联动、东西双向互济的全面开放格局。

近年来，海关总署通过多项措施共同发力，推动西部地区开放程度不断提高，外贸实现较快发展。2020年至2023年，西部地区进出口总值由2.96万亿元增至3.74万亿元，年均增长8.5%，高于同期全国年均增长率1.2个百分点。据成都海关统计，2024年前11个月，西部地区进出口总值3.63万亿元，规模创历史同期新高，同比增长8%，增速高出全国3.1个百分点。

## 广西大学在现代甘蔗栽培种基因组与种质资源演化研究方面获重大突破

本报南宁1月5日电 (记者庞革平)1月4日，广西大学召开新闻发布会，宣布该校亚热带农业生物资源保护与利用国家重点实验室张积森教授科研团队成功破解了现代栽培甘蔗品种——新台糖22号(XTT22)的基因组密码。广西大学科研团队以新台糖22号及其相关杂交群体、大规模的栽培种群体为研究材料，深入解析现代甘蔗栽培种的基因组及其种质资源的演化。该成果的重要部分已在国际权威学术期刊《自然遗传学》上发表，揭示了甘蔗高度复杂的异源同源非整倍体基因组及其演化机制。

甘蔗是全球重要的经济作物，每年提供约80%的食糖和40%的乙醇。在我国，广西为最大甘蔗种植区，甘蔗产糖约占全国2/3。

广西大学亚热带农业生物资源保护与利用国家重点实验室主任、农学院院长张积森教授介绍，该研究为甘蔗的功能基因组学研究和生物育种研究奠定了重要的基础。

## 长江航运数据中心正式启用

本报武汉1月5日电 (记者吴君)记者日前从长江水上交通监测与应急处置中心获悉：经3年多建设和1年试运行，长江航运数据中心正式启用，标志着长江航运信息化水平迈上新台阶。

长江航运数据中心汇聚了交通运输部、长江航务管理局系统及沿江航运管理单位的大数据。截至2024年12月底，建成船舶、船员、船公司、港口、船载货物、航道、水文、航运基础设施设备等核心要素资源库，涉及数据表1015张，存储数据19.67亿条，日均新增基础数据超过60万条，AIS(自动识别系统)动态数据3000余万条，是长江航运各类信息数据交换共享的核心枢纽。

长江航务管理局局长刘亮说，数据已成为形成航运新质生产力的关键生产要素，长江航运数据中心将为智慧长江各类信息系统建设、长江航运全行业数字化转型提供重要支撑，赋能航运经济发展。

## 苏北运河去年货物运量达3.27亿吨

本报北京1月5日电 (记者韩鑫)记者从京杭运河苏北航务管理处获悉：2024年，苏北运河10个梯级船闸累计开放闸次30.4万次，货物运量3.27亿吨，连续11年突破3亿吨大关。

2024年，苏北运河船闸运行效率不断提升，全线航闸持续满负荷运行，其中煤炭运量1.05亿吨，同比增长1.6%，为多家大型企业应急保障电煤运输；集装箱运量达到73.2万标准箱，同比增长25%，再创历史新高。

据悉，下一步，苏北航务管理处将稳步提升苏北运河基础设施建设、智能管理水平、航运效率和服务品质、绿色生态水平等，更好发挥水运对经济发展的支撑作用。

## 首创集团数字化管控平台正式发布

本报北京1月5日电 (记者王昊男)首创集团近日举行发布会，正式发布数字化管控平台，一期同步上线集团门户、司库管理、决策会议和数据驾驶舱四大系统。

近年来，在北京市国资委指导下，首创集团将数字化作为加快产业升级、推动管理提升的重要抓手，先后设立10余个数字化转型重点项目。首创集团相关负责人表示，数字化管控平台的发布，是首创集团数字化转型进程中的重要里程碑。集团将以此为契机，全面推进产业数字化转型和智能化升级，推动企业高质量发展迈上新台阶。

本版责编：沈寅 韩春瑶 王东辉



1月3日，建设中的G244线甘肅庆阳过境段火巷沟特大桥。G244线庆阳过境段公路项目是甘肃省“十四五”公路水路交通发展规划项目，计划于2025年完成建设任务。

王启宁摄(影像中国)

## 北京市出台自动驾驶汽车条例

支持用于个人乘用车、城市公共汽电车等服务

本报北京1月5日电 (记者李建广)《北京市自动驾驶汽车条例》日前由北京市十六届人大常委会第十四次会议表决通过，将于2025年4月1日施行。

根据条例，北京市支持自动驾驶汽车用于个人乘用车、城市公共汽电车、出租车、城市运行保障等出行服务，自动驾驶车辆经过道路测试、示范应用、安全评估等程序后，可申请开展道路应用试点。支持开展自动驾驶汽车应用的场景包括：个人乘用车出行；除校车业务以外的城市公共汽电车、出租车、汽车租赁等客运服务；除危险货物运输以外的道路货物运输；摆渡接驳、环卫清扫、治安巡逻等城市运行保障；国家和本市支持开展的其他应用场景。

条例在安全保障方面做出了细致、全面

的规定。道路应用试点主体应当依法履行安全生产主体责任。开展道路应用试点活动应按照规定配备安全员、平台安全监控人员。条例还明确了自动驾驶汽车生产、车联网软件提供、通信运营等相关企业，应依法落实网络安全等级保护、建立风险管控机制、制定应急预案等网络安全管理要求，以及评估数据安全、保护个人信息等数据安全要求。

条例坚持“发展”和“安全”两手抓，既兼顾当前技术进步、产业发展的需求，也为未来留出空间，重点在自动驾驶技术创新、基础设施规划建设、上路运营管理和安全保障等方面作出了规定，为L3级及以上自动驾驶汽车市场主体提供清晰、透明、可预期的制度规范。

## 个人所得税综合所得汇算

清缴管理办法公开征求意见

本报北京1月5日电 (记者王观)记者获悉：根据《中华人民共和国个人所得税法》、《中华人民共和国税收征收管理法》和国家有关规定，国家税务总局研究起草了《个人所得税综合所得汇算清缴管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》)，于1月3日起正式向社会公开征求意见，充分吸纳社会各界意见建议后，下一步拟以部门规章形式颁布，以更好稳定社会预期，推进汇算工作常态化、规范化、法治化。

国家税务总局所得税司有关负责人介绍，2019年起，我国开始实施综合与分类相结合的新个人所得税制。每年年度终了后，纳税人需对上一年度取得的工资薪金、劳务报酬、稿酬、特许权使用费四项综合所得合并计税，向税务机关办理汇算，结清应退或者应

补税款。2019—2023年，5次汇算整体平稳，出台更加稳定成熟的综合所得汇算清缴管理办法已具备条件。

《办法》总体延续前五次汇算公告的基本框架和主要内容，并结合近几年的服务和管理实践，将其中实施效果明显、纳税人感受较好的举措以制度形式予以固化，进一步健全汇算服务管理体系。

《办法》也更加方便纳税人详细了解汇算各类事项，指引纳税人做好各项汇算准备。比如，汇算开始前，广大纳税人及时确认在个人所得税APP中填报的联系电话、银行账户等基础信息的有效性；通过个人所得税APP或者扣缴义务人查阅确认综合所得、相关扣除、已缴税额等信息的准确性；同时梳理在汇算时填报的有关证据资料。