

“北上广深”近期出台多项新政，促进房地产市场交易——

# 一线城市楼市趋暖

本报记者 廖睿灵

今年5月，住房城乡建设部、中国人民银行等部门打出政策“组合拳”，明确取消全国层面房贷利率下限、下调首付比例和公积金贷款利率。此后，国内多地纷纷因地制宜出台楼市新政。特别是在北京、上海、深圳、广州等备受关注的一线城市，提振楼市的系列政策力度大、落地快，市场总体呈现积极反应。

专家认为，目前房地产市场仍处于调整阶段。伴随楼市新政有序落地，政策效果逐步释放，居民住房需求将得到有效满足，楼市趋暖势头有望继续保持。

## “北上广深”调整房地产政策

7月10日，记者走进北京市朝阳区一家房产中介门店，店内只有2名负责人在值守，其中一名负责房屋租赁业务，另一名负责房屋买卖业务。

“其他房产经纪人都去带客户看房了。北京前段时间出台楼市新政之后，门店近期的带看量比较稳定，每天有三四组客人，周末会更多一些。”该门店房屋买卖业务负责人告诉记者。

这名房产经纪人所说的楼市新政，即北京市6月26日发布的系列房地产政策。当日，北京市住房和城乡建设委员会等部门印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，明确实施调整商业性个人住房贷款最低首付比例和利率下限，调整住房公积金个人住房贷款最低首付比例等。

具体来看，针对北京地区购买首套住房的居民，最低首付比例调整为不低于20%，5年期以上房贷利率下限调整为3.5%。对于购买二套住房的居民，位于五环以内的，最低首付比例调整为不低于35%，5年期以上房贷利率下限调整为3.9%。位于五环以外的，最低首付比例调整为不低于30%，5年期以上房贷利率下限调整为3.7%。该通知还提出，北京市户籍二孩及以上的多子女家庭，购买第二套住房的，在个人住房贷款中认定为首套住房。此外，提高购买绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的住房公积金贷款额度等。

其他一线城市也推出一系列“地方版”房地产新政。

5月28日，上海市房地产新政“沪九条”正式施行。“沪九条”涵盖调整上海市房屋限购政策、扩大非沪籍单身人士购房区域、调整首套房及二套房最低首付比例、放宽二孩及以上家庭住房限购政策、调整首套房公积金贷款个人最高额度等。上海市房管局有关负责人表示，此次政策优化体现了综合施策、分类施策、精准施策三方面考量。从分类施策的角度看，供应端着手更好满足改善



▲近日在上海嘉定区拍摄的房地产新政实施后首个开盘项目的现场。

新华社记者 郑钧天摄



▲朱慧卿作（新华社发）



▲朱慧卿作（新华社发）

性住房需求，优化套型结构，提高中小套型住房面积标准，差异化降低中小套型住房比例；在需求端，立足服务安居，针对区域市场特点，差异化、分区域优化住房限购政策；在信贷端，为促进重点区域职住平衡，新城和南北转型等区域继续实行差异化住房信贷政策。

同为一线城市的深圳、广州也出台了楼市新政。深圳市自5月29日起下调个人住房贷款最低首付比例和利率下限；广州市自5月29日起正式取消房贷利率下限，并于7月初调整了外籍人士及港澳台居民购房政策，明确外籍人士及港澳台居民可在限购区内购

买120平方米及以下的住宅一套，在非限购区或在限购区购买120平方米以上的住宅不限制套数。

## 一线城市市场活跃度提升

业内人士告诉记者，近期“北上广深”四大一线城市纷纷调整房地产政策，是为了响应5月17日住房城乡建设部、中国人民银行等部门推出的全国楼市新政。在此基础上，各地遵循因城施策原则出台“地方版”细

化政策，旨在根据各地经济发展和人口结构等特质，针对性地满足居民住房需求、提振楼市表现。

那么，一线城市楼市新政落地效果究竟如何？

记者走访了北京市朝阳区几家房产中介门店，根据门店工作人员的反馈，近期其二手房交易量总体有所回升，有的门店短期内成交量较多，“有些客户之前就看过房，在新政策出台后果断决定入手”；有的门店则在政策落地后迎来新客，“很多购房者听说下调了首付比例，希望能买到面积大、位置好的房子”。中指研究院市场研究总监陈文静告诉记者

者，一线城市楼市政策落地后，新房、二手房市场活跃度均有回升，其中二手房在政策优化及“以价换量”共同带动下，市场活跃度回升速度较新房更快。根据中指数据，6月份，一线城市二手房成交套数均有所增长。其中，北京市二手房成交14986套，环比增长12%，同比增长29.1%；上海市二手商品房成交2.6万套，创近一年新高，多个单日网签量超1000套，市场活跃度较高；深圳市二手房市场保持较高活跃度，在5月高基数下，环比较5月增长5.3%，同比在低基数下增长71%，市场延续温和修复态势。

一线城市新房市场回暖迹象同样明显。根据研究机构克而瑞数据，6月份，北京、上海、广州、深圳新建商品住宅分别成交43万平方米、81万平方米、83万平方米、39万平方米，成交面积均创年内单月新高，环比分别增长21%、66%、48%、38%，其中广州、深圳成交量超过去年同期。

“近期一线城市楼市交易呈现积极态势，提振楼市表现的关键还是对于限购、限贷政策的放松。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池认为，限购政策决定了购房者入市资格，也就是多少人能够买房，这直接决定了市场需求；限贷政策主要包括对首付比例和房贷利率的限制，而下调首付比例就是放宽了入市门槛，首付比例越低，购房者购房能力就越强。下调房贷利率，真正减轻了购房者负担，能更有效地促进购房者入市。

## 持续优化政策提振购房者信心

“北上广深”楼市新政的落地有效刺激了房地产市场回暖，但部分购房者在进行购房决策时仍持一定观望态度。

上海市民罗进最近想买一套“小两室”，“我是上海人，之前一直跟父母住在一起，现在想买一套自己的房子，关注到房地产新政策之后，我就开始着手看房了。”罗进说，“但从‘看’到‘买’还有个过程，毕竟房子是家庭重要资产，希望能在房价比较稳定的状态下入手。”

赵秀池认为，无论是刚需还是改善性住房需求，购房者普遍都较为关注房价走势。“房价波动也是影响购房者入市的重要因素，对于住房，人们往往希望‘买涨不买跌’，所以看市场回暖趋势，不仅要看交易量上涨与否，也要关注房价是否稳定。”赵秀池说。

从部分一线城市的交易情况看，市场活跃度有所提升与“以价换量”存在一定联系。“但政策优化也发挥着重要作用。”陈文静表示，4月以来，一线城市均在限购、限贷等方面进行了政策优化，“517”楼市新政出台后，各地又细化了当地政策，下调首套房、二套房首付比例和房贷利率等，这些在较大程度上释放了购房需求。

在业内人士看来，要促进楼市总体趋稳趋暖，重点仍在于通过系列政策鼓励，提振购房者消费信心。当前，北京、上海、深圳仍存在部分限购限制，这也说明一线城市存在进一步优化政策的空间。

“比如，北京市目前对于购房者社保等条件要求依然较高，可以考虑优化限购政策，缩短购房所需社保年限，还可以出台降低交易税费、加大补贴力度等相关政策。”陈文静认为，如果继续调整优化楼市政策，一线城市楼市活跃度有望继续保持，有利于市场筑底企稳。

赵秀池分析，除了放宽社保年限等购房条件，还可以结合人口和人才政策适时调整限购要求，比如对多孩家庭提高房贷支持。此外，可以考虑继续调整房贷利率，并对存量房贷利率进行下调。

“目前部分一线城市也在积极跟进‘以旧换新’政策。在优化‘以旧换新’流程、提高效率的同时，应该给予实质性的税费减免优惠，鼓励更多购房者加入，以此促进‘买一卖一’顺利推进。”赵秀池说，“随着一系列房地产新政持续落地，一线城市楼市有望继续保持趋暖态势。”

税务部门推出远程虚拟窗口，累计办理超10万笔跨区域业务——

# 远程窗口，让异地办税更“丝滑”

本报记者 汪文正

“以往要搭上往返两张机票才能解决的问题，现在用远程虚拟窗口就能一站式解决。”湖北省武汉市中建幕墙有限公司负责人胡先生介绍，公司在福建省福州市有个施工项目，此前预缴税款时选错了属期，因已缴纳税款无法线上更正，放在以前只能赶到福州进行现场处理。在武汉市蔡甸区税务局和福州市鼓楼区税务局的沟通配合下，胡先生通过远程虚拟窗口，成功解决问题。

在北京，不必奔赴千里即可以办理上海的车辆购置税退税事项；在河南，可以就近选择办税服务厅办理异地重复缴纳的社保费；在天津，通过视频连线就能更正在河北申报的预缴税款信息……近期，不少纳税人、缴费人感到，跨区域异地办税变得更容易了。这种感受来自远程虚拟窗口的构建和推出。

今年1月，国务院印发《关于进一步优化政务服务提升行政效能推动“高效办成一件事”的指导意见》，对推进异地事项跨域办作出部署。为此，国家税务总局依托征纳互动跨区域协同能力和服务运营体系，将实体窗口

服务从线下平移到线上，于今年3月底构建远程虚拟窗口，让纳税人、缴费人可在全国范围内办理跨区域税费业务。截至目前，全国税务部门已通过远程虚拟窗口办理10.1万笔跨区域税费业务。

远程虚拟窗口有什么优势？支持远程身份核验、资料传递、音视频互动、屏幕共享等多项功能；可在不改变执法主体、不改变税务人员权限、不改变业务办理流程的基础上，让纳税人、缴费人与业务办理地税务干部进行可视化互动……有了远程虚拟窗口，线上办理跨区域税费业务如同身临其境。

远程虚拟窗口的构建，是中国异地办税便利度持续提升的一个缩影。国家税务总局纳税服务司有关负责人介绍，2016年以来，国家税务总局相继明确7类53个事项同城通办、4类21个事项省内通办和4类15个事项跨省通办。目前，税务部门“非接触式”办税缴费清单中，已有212项全程网办事项实现跨省通办。

远程虚拟窗口上线前，也存在一些无法在电子税务局上异地办税的特殊情况。“前期

仍有部分事项由于各种原因未实现跨省通办，已实现跨省通办的事项，一旦纳税人遇到不会操作的情况，也只能去办理地的大厅现场解决。”前述负责人介绍，为进一步解决纳税人、缴费人在异地办税中的堵点痛点，国家税务总局于今年3月底推动京津冀地区办税服务厅试点上线远程虚拟窗口。4月中旬，该“远程虚拟窗口”在长三角、成渝等区域推广；5月底在全国上线运行。

“税务部门通过‘远程虚拟窗口’完善服务机制，推动实现全国范围内办理跨区域税费业务，有力落实了国务院关于‘高效办成一件事’异地事项跨域办的要求，标志着中国税收征管服务水平迈上一个新台阶。”北京国家会计学院副院长李旭红说。

税费服务要高效，更要保持长效。国家税务总局纳税服务司司长沈新国表示，税务部门将认真落实国务院“高效办成一件事”有关要求，持续跟踪问效，不断完善远程虚拟窗口跨区域通办服务机制，提升服务效能，打造效能税务，为全国统一大市场建设贡献税务力量。

法国巴黎戴高乐机场和奥地利机场是即将举办的巴黎奥运会各国代表团出入境口岸。由中集集团建造的184台登机桥，将在这两个机场为赛事人员快速通行护航。

中集集团有关负责人介绍，这也是继2014年索契冬奥会、2022年北京冬奥会、2023年杭州亚运会之后，中集装备又一次在世界级体育盛事中发挥重要作用。在本届奥运会期间，大部分参赛运动员、代表团官员、奥组委专家、媒体记者会从戴高乐机场和奥地利机场入境法国。其中，戴高乐机场是欧洲第二大国际机场，其

113台登机桥由中集承建；而法国第二大客运机场奥利，超过九成的登机桥产自中集，总数达71台。为了确保奥运期间登机桥运行稳定和安全，中集天达常驻机场项目组增加了巡检频率，并加强了备件存储。

据了解，中集天达最早于2006年向戴高乐机场量身定制了4台A380登机桥并顺利投运，自此正式进入欧洲中心市场。作为登机桥领域的单项世界冠军，中集天达已为全球89个国家和地区提供或即将交付超10000台登机桥，成为“中国制造”走向世界的一张亮丽名片。



▲中集法籍员工正在巡检登机桥。

樊鹏摄

中集登机桥装配巴黎机场

王丹丹