

8月以来，北京、上海、成都等核心城市陆续出台房地产新政——

楼市政策“工具箱”发力稳市场

本报记者 廖睿灵

今年8月以来，北京、上海、成都、西安等大城市相继出台楼市新政——调降购房门槛，住房公积金贷款提额，发放购房补贴……业内人士分析，近期楼市新政以“一线城市示范、二三线跟进”为特点，向市场传递积极信号：各地因城施策优化房地产政策，更好满足居民合理住房需求，促进楼市健康发展。

住房公积金成发力重点

此轮房地产市场新政有何看点？记者梳理发现，优化住房公积金政策是多地集中发力的重点。

8月7日，北京市有关部门发布通知，优化调整房地产政策。本轮政策调整，重点聚焦两方面：提额度、降门槛。前者即提高住房公积金的贷款额度。

根据北京市住房和城乡建设委员会等单位发布的通知，首套住房公积金贷款最高额度为120万元，二套住房公积金贷款最高额度为100万元；夫妻双方均为缴存人的，购买首套住房公积金贷款最高额度为240万元，二套住房公积金贷款最高额度为200万元。

此外，公积金最高贷款额度还有上浮空间：北京市城六区户籍居民家庭，在城六区外购买首套住房的，住房公积金贷款额度最高可上浮20万元；购买住房符合北京市建筑绿色发展支持政策的，最高可上浮40万元；北京市户籍二孩及以上多子女家庭购买住房的，可上浮40万元。

北京链家研究院院长高原分析，北京市提高住房公积金贷款额度，是此次政策调整亮点之一。“叠加所有条件，单人首套住房公积金贷款额度最高为180万元，夫妻购房首套最高可用住房公积金贷款340万元，均为历史新高，为居民购房提供利好。”高原说，北京市城六区居民购买非城六区住房，可享受住房公积金贷款额上浮，且浮动额可叠加，这一调整呼应北京“减量发展”格局，体现出楼市因地制宜调整的特点。

更多大城市快速跟进。8月20日，上海市住房和城乡建设管理委员会等6部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》，推出涵盖住房公积金、信贷、购房补贴、房票安置、房源盘活等8项优化举措。“沪八条”扩大了提取公积金支付购房首付款范围，还优化了购房提取公积金频次和限额。

在四川成都，当地打出公积金贷款降低首付、贷款利率补贴等组合拳，住房公积金贷款首付额降至15%。在陕西西安，购房人提取住房公积金的时限由5年延长至10年，并提高无房职工租住住房提取公积金的额度。在河南郑州，当地住房公积金管理中心明确，将存量住房贷款首付比例由30%降至20%，并推出家庭代际互助贷款机制。

从提升住房公积金贷款额度，到拓宽公积金具体用途——此轮楼市新政为何在住房公积金上做文章？

“从政策出台的时机看，本轮楼市新政具有明确的‘窗口效应’，及时响应了国家层面公积金制度改革方向。”中指研究院上海数据总经理张文静分析。此前召开的中央经济工作会议提出，深化住房公积金制度改革。近日公布的《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》，将于9月20日起施行。新规拓宽了住房公积金提取和使用范围，新增装修自住住房、支付自住住房物业费可以提取住房公积金的情形，并明确简化提取手续，推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。各地密集出台相关新政，将更大力度激活住房公积金。

“以上海为例，公积金政策成为楼市新政‘主引擎’。上海从公积金提取范围、提取灵活性、提取场景三个维度发力，促进公积金更快速流向购房消费端，以降低居民购房资金压力。”张文静说。

多地推出购房补贴

除了优化住房公积金政策，近期多地还推出了真金白银的购房补贴。



▲浙江省台州市仙居县南峰街道未来社区，一栋栋建筑美观、公共设施配套完善的楼房拔地而起。
王华斌摄（人民视觉）

►江苏省常州市住房公积金管理中心工作人员在为一家企业的员工介绍公积金政策。
新华社记者 季春鹏摄



市场活跃度提升

进入9月，房地产市场迎来传统意义上的销售旺季。恰逢各地新政推出，目前市场反响如何？

上海市青浦区一名房地产中介透露，“沪八条”出台后，其所在中介公司咨询量明显提升，“其中一名客户之前已经把市区里的二手房卖掉了，想买一套外环外的房子。”“沪八条”发布后，补贴政策让他下决心定了房。”

北京市朝阳区一名房产中介介绍，北京楼市新政后首个周末，其所在门店的到访客户较前一周周末多了10多组，客户委托量、线下带看量也有所增长。除了公积金贷款额度高了，北京还将非京籍家庭购买五环内商品房的社保或个税缴纳年限，由2年下调为1年。“一些客户受益于购房要求的社保门槛放宽，新政发布后很快来咨询看房，期待能尽早成交。”该中介说。

市场情况在交易数据中得到印证。根据上海链家研究院数据，“沪八条”发布后的首个周末，其线上平台上海区域访问量提升4.7%，咨询客户提升3.4%，成交量提升8.2%。北京市住建委数据显示，北京楼市新政发布后首周即8月10日至16日，北京二手住宅网签量为3104套，较前一周增长约10%。

业内人士表示，从过往经验看，楼市新政发布后的一段时间内，能对存量需求起到一定激励作用。“近期不少热点城市出台购房补贴等政策，购房降成本、降门槛信号明确，根据以往惯性，政策发布后一两个月内，将进入集中的需求释放期。”李宇嘉说，“另外，如果‘以旧换新’相关补贴政策能有效激活‘卖旧买新’的连环交易，或将在一定程度上起到稳定住房价格的作用。”

不过，楼市的长期走势仍需冷静看待。中指研究院方面分析，随着“金九银十”营销节点来临，房企推盘、促销力度加大，叠加楼市政策优化，市场活跃度预计有所提升，但区域间、新房和二手房之间分化或将延续。

“新增住房供应和促销活动、政策效应可能推动新房成交阶段性回升。二手房方面，北京、上海在‘卖一买一’置换链条畅通的情况下，成交量有望保持高位。”中指研究院方面表示。

交通互联互通的“大动脉”。线路将在北京红庙站与14号线、管庄站与1号线（八通线）、北关站与6号线、城市副中心站与6号线及京唐城际实现高效换乘。该线速度优势明显，高架段最高时速达160公里，地下段达120公里。开通后，从河北燕郊到北京城市副中心最快仅需9分钟，到北京CBD核心区红庙站最快约28分钟。

按照计划，本次空载试运行将分两个阶段实施：第一阶段重点开展车辆、信号、通信等八大系统的综合联调与功能测试；第二阶段将严格按照运行图开展“跑图”试运行，对列车正点率、运行图兑现率等关键指标进行全方位验证，确保线路各项运行指标达到初期运营前安全评估标准。

进站找不到电梯、换乘标识看不清、车厢温度过低、上下车时间紧张……这些让不少老年人搭乘地铁时头疼的问题，将得到解决。9月1日起，《城市轨道交通适老化基本设备与设施配置通用技术要求》推荐性国家标准（以下简称“标准”）实施。标准围绕老年人进站、换乘、候车、乘车、出站完整出行链条，从多维度对城市轨道交通适老化设备设施提出新要求。

中国已进入中度老龄化社会。民政部、全国老龄办近日发布的《2025年度国家老龄事业发展公报》显示，截至2025年末，全国60周岁及以上老年人口已超3.23亿人。城市轨道交通作为城市公共交通的骨干，每天承载着数以千万计的客流，老年乘客是其中不可忽视的群体。

标准实施首日，我们到北京部分地铁站实地采访。一名工作人员表示，尚未接到相关通知，但近年来适老化改造一直在推进。

80岁的陈大爷身体硬朗，他对目前的地铁适老化服务总体评价不错：“站内换乘、卫生间等各种指示标挺清楚的，看不清的时候工作人员也会热心来帮忙。”不过他也提到，上下楼梯和上下车需要格外小心。他还反映，部分车厢和候车区域温度过低，也让老年乘客感到不适。

66岁的孙奶奶每周坐地铁五六次，她的烦恼更多来自数字化和信息引导方面。手机购票对她来说是个难题。“有的地铁站没有人工售票，每次都得让工作人员帮我操作。”孙奶奶说。站内引导也让她犯难。“有的指示牌不够清楚，出站时找不到出口，有时还坐反方向。”她还提到，有的车站广播声音太小，听不清报站，曾因此坐过了站。到了换乘站，她坦言“经常迷路，跟着人流走又怕走错”。

全流程安全防护是此次国家标准的第一道防线。

在适老化通行设备与设施方面，针对老年群体特点，标准对车站通行路径、地面条件、升降设备、站台乘降环境作出系统性规定。要求适老化流线应覆盖老年乘客出行的全过程场景，包括车站站前广场、出入口楼扶梯和电梯、售票窗口、安检区域、检票闸机、付费区楼扶梯和电梯、站台候车区、乘坐车辆等环节。流线组织应简洁清晰，避免迂回和反复。在楼梯方面，标准对踏步高度、宽度和防滑措施作出规定，例如自动扶梯倾斜角度不应大于30°等。标准还对易发生摔倒、磕碰的关键环节设置防护要求，全方位筑牢老年乘客出行安全防线。

标准统筹适老化硬件设施配置，明确了车站通行、休憩、救助、卫生等基础设施建设要求。在服务设备设施方面，综合服务中心应提供人工服务，满足老年乘客咨询、求助等需求；公共卫生间应设置适老化厕位，配备助力扶手和紧急呼叫按钮；安检设备应考虑老年乘客通过的便利性；合理设置休息点位和救助服务设施，保障老年乘客途中休息和应急求助的现实需求。标准还明确，推动适老化设施与无障碍设施统筹共建。

标准优化信息引导与智慧服务。兼顾老年人视听特征，标准规范了导向标识、广播播报、应急呼叫装置等要求。公共信息导向系统应兼顾老年人视觉特征，字体大小、色彩对比度等应便于识别；广播系统应具备独立广播分区、音量可调等功能。针对数字化服务，标准提出简化操作、设置长辈模式等要求，切实消除老年人出行场景下的智能设备使用障碍。售检票设备方面，标准要求保留人工售票窗口，同时优化数字化服务的长辈模式。

列车车载适老化条件也是标准聚焦的重要方面。标准对车厢爱心座位、轮椅停靠空间、车内环境等提出配置要求，适配老年乘客乘车、陪护、应急停靠的实际使用场景，改善车厢内乘车体验。

此外，标准还明确了一项重要原则：适老化设施应当与轨道交通主体工程同步规划、设计、建设、验收以及投入使用，新建项目严格落实，既有改扩建工程参照执行。这意味着适老化不再是“事后补课”，而是从设计之初就纳入考量，从源头保障适老化设施与主体工程一体化落地。

国家市场监管总局有关负责人表示，该标准的实施，为我国城市轨道交通适老化设备设施的设计、建设和运营维护提供了统一技术依据，将有力推动全龄友好轨道交通建设，切实保障老年人公共出行权益。

城市轨道交通适老化有了国家标准

孔德晨 李旭楠

围绕老年人进站、换乘、候车、乘车、出站完整出行链条——



福建福州老年市民在当地地铁站爱心休息区避暑休闲。
新华社记者 姜克红摄

首条跨京冀地铁开启空载试运行

今年底基本具备开通条件

本报北京电（记者王昊男）北京轨道交通22号线（红庙—平谷）近日正式开启空载试运行。作为首条横跨京冀两地的城市轨道交通线路，空载试运行标志着22号线向今年底基本具备开通条件目标迈出了关键一步，京津冀交通一体化正从蓝图加速驶向现实。

北京轨道交通22号线（红庙—平谷）西起朝阳区红庙，东至平谷新城，全长约79.1公里，共设车站20

座，其中北京段15座、河北段5座。线路横跨北京朝阳、通州、平谷以及河北三河，串联起北京CBD核心区、北京城市副中心、河北燕郊、北京平谷新城等重点功能区。项目建成后，将实现河北省三河市与北京城市轨道交通网的“无缝衔接”，便利跨省通勤，增强北京城市副中心对北三县的辐射带动作用。

北京市重大项目办相关负责人介绍，该线是区域