

一线城市密集表态 地产政策优化空间可期

“适时调整优化房地产政策”，一线城市站出来了。

7月29日晚间，北京市住建委官方公众号“安居北京”发布消息称，将结合北京房地产市场实际情况，会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作，大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进北京房地产市场平稳健康发展。

7月30日中午，深圳市住建局发表消息称，将会同市有关部门、中央驻深机构和各区抓好贯彻落实，更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼工作，切实维护房地产市场秩序，促进深圳市房地产市场平稳健康发展。

紧接着，广州市住建委也表示，将结合广州实际尽快推出有关政策措施，大力支持、更好满足刚性和改善性住房需求，促进广州房地产市场平稳健康发展。

一线城市的表态，是对中央要求以及行业主管部门指导意见的贯彻落实。

7月24日，中共中央政治局会议提出“适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱”。7月27日据新华社报道，住建部部长倪虹近日在企业座谈会上表示：“将进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款‘认房不用认贷’等政策措施”。

目前在住房消费领域仍保留着限制性政策的城市，包括四个一线城市在内，大约有十来个。其中尤以一线城市的政策最为严格，即使是近几年在楼市大幅走弱的背景下，其调控也几乎未有松动。

以北京为例，北京房地产调控核心政策其实包括“限购、限贷、限商、限售、限价、限公”，其严苛程度为业界公认，“六限”叠加也被认为是上一轮楼市调控的重要标志。业内普遍认为，如果一线城市能够作出调整优化的动作，其他强二线城市大概率也会跟进。

一线城市的房地产市场有一定的特殊性，即使是调整优化，也是循序渐进，稳中求进。按照中央的要求，如果这些城市调整优化房地产政策，哪些方面可能性最大或者说最先突破？

降首付比、降利率

住建部部长倪虹的讲话指出了可以尽快调整优化的方向。

第一，是降低购买首套住房首付比例和贷款利率。这主要是针对刚性需求的政策调整。

今年6月20日，5年期LPR下调10个基点至4.2%。根据央行的规定，首套房利率下限可再下调20个基点，即可到4.0%。有些三四线城市的利率下限已经调到了4%以下。

无论是首套房还是二套房，一线城市仍然是利率最高的城市。

比如，目前北京市首套房的利率普遍在4.75%-4.85%，二套房利率普遍在5.25%-5.35%。上海的利率低一些，但首套房也普遍在4.55%。

据贝壳研究院监测，7月份百城首套主流房贷利率平均为3.90%，二套主流房贷利率平均为4.81%，其中，二线及以下能级城市的首套房贷利率已经低至3.88%。

与百城首套房主流房贷利率3.9%相比，一线



城市的房贷利率仍有很大的调整空间，而这对减轻购房者成本、支持住房刚性需求，将有直接的推动作用。

第二，是落实个人住房贷款“认房不用认贷”。这主要是针对改善性需求的政策调整。

仍保留住房消费限制性政策的城市，大多是“认房又认贷”，一线城市尤其严格。

所谓认房又认贷，是指购房有过贷款记录，再次购房时即使名下无房或贷款已还清，也会被认定为二套房。而二套房的首付比例、房贷利率以及相关税费，都要高于首套房，这明显拉高了换房群体的首付门槛。

北京就是执行“认房又认贷”的城市，二套房的个人住房商业贷款最低首付比例，普通住宅一般为60%-70%，非普通住宅为80%，房贷利率在5.25%-5.35%；若调整为“认房不用认贷”，则其首付比例为35%，房贷利率可降至4.75%-4.85%。

以北京一套650万元的改善住房（非普通住宅）为例，在“认房不认贷”的情形下，首付比例40%，而在“认房又认贷”的情形下，首付比例翻倍为80%，首付额度多出260万元。且在卖掉首套房后，首付缺口还有70万元，且大概率不排除首套房还有未还完的房贷。另从贷款利息看，不同认定标准下房贷利率也有所差异，以北京当前利率水平计，100万元商贷，贷款25年，等额本息还款方式，“认房又认贷”政策下贷款利息多付约9万元。

上海也是“认房又认贷”，二套房首付比例一般为50%-70%，房贷利率5.25%；若调整为“认房不用认贷”，则其首付比例为35%，房贷利率可降至4.55%。

两相对比，成本相差甚大。中原地产首席分析师张大伟即表示，严格的“认房又认贷”政策对改善性住房需求造成“误伤”，制约了合理住房需求的释放。

“未来，随着更多核心城市降低首付和落实

‘认房不认贷’政策，将进一步畅通换房链条，促进房地产市场良性循环。”贝壳研究院分析师指出，一方面，改善客群换房会增加刚需房源供给，满足刚需入市需求，实现刚需和改善群体的良性循环。另一方面，改善群体卖掉二手房后购买新房，将促进二手房新房的良性循环。进一步，新房市场销售改善，房企回款加快，拿地投资信心提高，土地市场修复，最终实现房地产市场和行业的良性循环。

调整“非普通住宅”标准

调整优化房地产政策，中央的指导原则仍然是因城施策，而由于降低购买首套住房首付比例和贷款利率、落实个人住房贷款“认房不用认贷”，涉及到地方政府与金融主管部门地方分支机构的协商问题，所以北京市住建委表态称“同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作”。

记者在采访中还了解到，地产从业人员和不少消费者都呼吁尽快调整普通住宅标准。因为普通住宅与非普通住宅，首付成数、贷款利率与税费，都会有较大的区别，根据实际情况调整普通住宅标准，可以有效降低购房者的成本。

比如，上海的普通住宅标准是，内环线与外环线之间的低于310万元/套，外环线以外的低于230万元/套。如果严格执行这个标准，就没有多少房子属于“普通住宅”，哪怕房子本身是目前市场鄙视链最底端的“老破小”。

而北京市现行的普通住宅标准还是2014年制定的，除了住宅小区建筑容积率高于1.0、单套建筑面积低于140平方米以外，还有一套价格机制：五环内普通住宅标准为单价不超过3.96万元/平方米或总价不超过468万元；五环六环之间普通住宅标准为单价不超过3.168万元/平方米或总价不超过37.44万元；六环外普通住宅标准为单价不超过2.376万元/平方米或总价不超过2808万元。以上这些标准已经远远跟不上当下市场的实际情

况，绝大多数房屋，哪怕是“老破小”，也超过了这个标准线。

最近在北京东五环外物色两居室的刘辉即受困于此，他看中的普通商品房小区两居室面积多为100平方米左右，售价均高于600万元。作为改善群体，从首套“老破小”置换过去，刘辉至少要付出80%的首付（即480万元），这实在是一笔巨大的开支。

不少人都有着和刘辉一样的困扰。修改非普通住宅标准线，对于购房群体尤其是改善性住房需求来说，可以实实在在地降低购房门槛和购房成本。

结合实际灵活探索

倪虹说到的第三个方面，改善性住房换购税费减免，则主要是落实，而不涉及调整优化。

2022年9月，财政部、国家税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。业内分析人士表示，这项税收政策是一种限时优惠，今年底到期后会不会延期，需要看楼市运行的实际情况。

关于北京房地产调控政策的优化方向，也有观点呼吁调整对商办住房的严格限制。

2017年，北京商住房迎来“最严限购”，规定“商业、办公类项目限购，新建、在售项目禁止向个人出售，商业银行暂停对个人购买商办类项目的购房贷款”。随后，“商住房”成交量大幅下降，至今仍然维持了成交冷淡、价格处于谷底的状态。

商办住房业主呼吁一定程度上恢复商办住房的流动性，但据业内分析人士预计可能性并不高，政策调整应该主要还是围绕“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”来展开。

此外，去年11月以来，地产界、经济学界和部分消费者群体对限购、限价、限售的调整优化呼声也比较高。但一线城市仍一直在维持，少数强二线城市也是继续限购。

据业内分析人士预计，一线城市全面取消限购不太现实。比如，假如没有社保纳税条件，所有外地人都可以在北京买房，那北京的住房供应是绝对无法满足的。而在部分区域设置一定前提进行试点，优化限购政策，不失为谨慎的做法。

今年4月，北京房山区一度传出根据职住平衡的实际情况可能调整限购政策的消息，但目前没有进一步动作。

北京市等一线城市提出“大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求”，其政策调整优化的范围，探索和改革的力度有多大，是社会普遍关注的下一步。

供稿：《21世纪经济报道》

总人口连续14年下跌！日本劳动力紧缺再度拉响警报

预计从2027年起，日本劳动年龄人口将迅速下降。

日本劳动力紧缺危机再度拉响警报。

近日，日本总务省公布人口动态调查结果显示，截至今年1月1日，日本总人口为1.22亿，较上一年减少80.52万人，降幅创下1968年开始调查以来的最高纪录。

此外，值得注意的是，由于冲绳县人口数量从此前的增加转为减少，这也使得日本47个都道府县首次全部出现人口减少情况。

根据联合国全球人口规模数据，日本已从1990年时的全球人口第七大国，滑落至2022年的全球第11位。最新预测认为，到2050年，日本的总人口数将继续滑落至全球第17位，跌至越南以及菲律宾之后。

加速下滑

日本人口的拐点出现在2009年。当年，日本政府官方公布的数据显示，2009年日本人口约为1.2859亿。此后，日本人口正式进入“负增长”时代，且每年的降幅都在显著增加。

细分2022年日本人口结构数据来看，去年全年，日本新出生人口数量为77.18万，较前一年减少424万人，不仅创下历史新低，而且是自开始统计新生人口数量以来首次跌破80万。与此同时，2022年，日本死亡人口数量为156.51万，较前一年增加12.34万，创下历史新高。

除了总人口较2021年的降幅创纪录，2022年，日本新出生人口与死亡人口之间的差额为79.33万，同样也为历史新高。

死亡人口的攀升也导致日本人口寿命预期出现缩短。按照日本厚生劳动省近日公布的简易生命表显示，2022年日本人平均寿命为女性87.09岁，男性81.05岁。与上年相比，女性缩短0.49岁，男性缩短0.42岁。不过，从各国排名来看，日本女性平均寿命仍居世界首位，与上年相同，男性则从第三位降至第四位。日本厚生省认为，“新冠疫情的影响很大。不过，随着后续疫情的平稳，相信这一数字会再度回升。”

这一最新结果也符合日本国立社会保障和人口问题研究所（NPSSR）4月底在2020年数据基础

上对未来50年日本人口演变的路径预测。该所预计，伴随着人口加速下滑，2070年日本15至64岁劳动人口将从2020年的7509万人降至4535万人，骤降40%；同时14岁以下人口将从2020年的1503万人减少到797万人。

对于65岁以上老年群体，上述预测显示，这一群体的人口将在2043年触及3953万的高峰，于2070年回落至3367万人。到2070年，65岁及以上老年群体在总人口中所占比例将由2020年的28.6%升至38.7%，依旧“领跑”全球。

独立智库日本瑞可利职业研究所（Recruit Works Institute）此前发布的研究显示，预计从2027年起，日本劳动年龄人口将迅速下降。报告称，尽管劳动力需求保持稳定，但日本2040年的劳动力供应预计将比2022年减少约12%；预计到2040年，适龄劳动人口将比2020年减少20%，至5980万。

瞄准外籍劳动力

在日本总务省最新公布的人口数据中，唯一的亮点便是在日本生活居住的外国人数时隔3年出现增加，为299.38万人，创下历史纪录。日媒认为，这是因为日本政府放宽疫情管控措施和入境限制后，大量外国人涌入日本所致。预计到2067年，在日生活工作的外国人数将占日本总

人口的10.2%。

在高龄少子化的当前，除了鼓励国内女性和老年人口再就业外，日本政府也开始关注如何挽留甚至扩大在日本的外籍劳动力。而吸引留学生留下，往往被视为拓宽外籍劳动力数量的第一步。

日本法务部近日宣布，今年秋季将大幅扩大专门学校留学生就业机会。“这就相当于放宽外国留学生的就职范围，”专门从事赴日留学的中介小杨告诉记者。据他介绍，到目前为止，在日本，专门学校就业仅限所学专业，例如，学旅游只能做旅游相关行业，学酒店只能做酒店相关行业。“但是因为日本实在太缺人了，所以从今年秋季开始，只要是日本政府认可的专门学校毕业生可以申请与专业不同的职业。相当于与大学毕业生同等待遇。”当前，日本政府的目标是每年保留约3000名因缺乏就业机会而返回祖国的人。

今年4月底，日本还放宽了取得“高度人才签证”的条件。其中，针对外籍的企业经营者以及外籍的技术或研究人才，推出“特别高度专门职”的签证，使得合乎条件的申请者，可以绕过原先繁复的积分制度，赴日1年就可以直接拿到日本的永住等。

在更早的2018年，日本政府就已为引进外籍劳动力松绑了政策限制，以期解决用工荒问题。

纵观近年来的变化，日本前国会众议员小池政就告诉记者，虽然日本适龄劳动人口有所减少，在女性和老年人的就业率有所上升后，劳动力紧缺情况略有改善，但原本就业率高的男性劳动力人口在继续减少。“在以男性全职工作为主的职业中，由于女性和老年人无法弥补，劳动力不足的情况没有得到改善。例如，在建筑业、医疗福利等领域，人手不足已成为严重问题。”他说道，“另外，随着疫情限制的解除，日本国内的经济活动和人员流动逐渐恢复正常，在旅游、饮食、物流、批发、零售、教育等方面也存在人手不足的问题。”

小池认为，目前除了努力提高日本国内女性和老年人的就业率之外，还需要通过改善工作方式和

遗失高新区念家饺子馆食品经营许可证（副本），核准号：JY23702860018512,声明作废。

IT技术运用来提高生产率、委托海外企业和人才，以及接纳更多的外国人才等多方面来应对。不过，小池也表示，在接纳外籍劳力方面，日本社会还需在薪酬体系、职场环境方面与时俱进，打造适宜留住外籍劳力，甚至外籍人才的良好环境。

据《第一财经》

道路封闭施工公告函

为保证海尔、海信、澳柯玛工业园区周边区域改造提升工程顺利实施,计划对松花江路与昆仑山路交叉口进行封闭施工,施工期间将进行路面铣刨罩面作业。为确保工程的顺利实施以及周边车辆和人员的通行安全,根据《中华人民共和国道路交通安全法》的有关规定,现公告如下:

本次道路封闭时间从2023年08月02日20时至2023年08月03日8时,封闭区域为昆仑山路(前湾港路—齐长城路段)请过往社会车辆绕行,昆仑山与齐长城路、松花江路、前湾港路各路口将设置交通指示标志并安排人员指挥交通,请按现场导向标志及人员提示绕道通行。

施工期间,严禁非施工车辆驶入封闭施工路段。因施工给周边单位和个人带来的影响或不便,敬请广大社会群众给予支持与谅解。

中建二局第二建筑工程有限公司
2023年7月31日

G18荣乌高速青岛段施工公告

为提高路面通行质量,延长路面使用寿命,按照山东高速集团2023年度养护专项工程维修计划,拟于近期实施G18荣乌高速青岛段维修工程,施工日期:2023年8月4日-2023年8月31日,起止桩号为K335+921-K352+291上下行两方向,施工期间对上下行道路封闭行车道及应急车道,预留超车道通行。

请过往车辆按照现场交通安全标准指示通行。感谢广大交通参与者的支持与配合,道路施工给您出行带来的不便,敬请谅解。

特此公告

青岛市公安局交通警察支队潍莱高速公路大队
山东高速交通建设集团股份有限公司
山东省路桥集团有限公司山东高速集团有限公司
2023年养护专项工程的设计施工总承包一标段青岛项目部
2023年8月1日