

强二线城市楼市“松绑”“金九”未至“银十”可期？

“新政出台后，二环限购取消了，再加上房交会的契稅补贴，这段时间我们这里的看房量明显变多了。”在武汉市洪山区中建大公馆附近，某地产中介负责人龚嘉(化名)告诉记者。

龚嘉所在的中介门面主要销售全武汉的新房以及东湖高新区、江夏区的二手房，9月28日下午，这里陆续有顾客进来咨询，据龚嘉描述，相比7、8月有时候几乎一整天没有一个顾客，目前情况已经明显好转。

记者同时走访了武汉多个售楼处，新政落地后，很多售楼处在国庆前夕访客量激增，大堂内看房人群熙熙攘攘，销售顾问正在一一介绍情况，可见当地楼市热度有了明显升温。

据中指研究院数据，9月29日至10月5日，国庆前7天，武汉新建住房成交1661套，同比2022年国庆7天的成交546套，增长204%。

这主要得益于9月以来武汉一系列房地产利好政策的推出。9月1日，武汉第一时间跟进落实“认房不认贷”；9月19日，武汉《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》出台，包括全面取消限购、支持多孩家庭购房、设立房企白名单等十条措施；而9月28日启动的武汉线上房交会上，购房契稅补助政策正式生效。

不止武汉，据不完全统计，9月以来，共有12个强二线城市全面取消限购，更多的城市优化限购限售政策。政策的调整在短期对市场活跃度带来了一定的提振作用，但从中指研究院的数据上看，9月二线城市新房成交面积虽环比小幅提升10个百分点，但9月二线城市整体的楼市成交量仍环比下降5.2%，新政的市场效果仍然有待观察。

二线城市优化限购政策

8月底，“认房不认贷”纳入“一城一策”工具箱后，武汉在9月1日跟进实施了这一政策，打响了二线城市“认房不认贷”的第一枪。随后，又有佛山、成都、厦门、长沙、苏州、无锡、沈阳、杭州等二线城市密集跟进，目前，这一轮限贷放松政策已在二线城市中广泛铺开。

除了放松限贷外，二线城市优化限购的信号也十分明显。9月4日晚间，沈阳宣布全面放开楼市限购、限售、落地执行“认房不认贷”，成为了这一轮楼市政策调整中，最早对政策全面放松的强二线城市。

随后，位于长三角地区的南京在9月7日晚发布新政，全面取消限购。9月11日，同处山东的济南和青岛两座城市先后发布政策，济南自2023年9月11日起取消二环以内的历下区、市中区区域购房限制，商品住房取得《不动产权证书》后即可上市交易。青岛也宣布取消全域限购，在全市范围内，商



品住房取证即可上市交易。

据不完全统计，9月以来，共有沈阳、大连、南京、福州、苏州、济南、青岛、郑州、合肥、厦门、西安、武汉、无锡、长沙、成都、宁波等城市加入优化限购的行列，其中有部分城市为全面取消限购，还有部分城市为分区域取消限购。值得一提的是，这些城市中大多为省会城市，也是强二线城市，对于周边城市具有一定示范作用，或将推动取消限购政策在更广泛的范围实行。

强二线城市密集调整楼市政策，意味着除一线城市外，基本所有城市的房地产行业的限购都已经放松，重新回归市场化的调整机制。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受记者采访时表示，二线城市在9月频发楼市松绑、刺激房地产市场的政策，是想抓住“金九银十”和开发商年底冲刺业绩的机会，通过政策的刺激提升市场情绪和入市的积极性，让市场交易量能够稳定下来。

由于一线城市在政策上具有标杆作用，同时受到供需状况、居民收入、政策考量等多方面限制，放开限购还需要经过多方面的权衡，相比之下，同样具有示范作用的核心二线城市便成为了此轮楼市调控中的重点。

目前，仍有长沙、成都、西安、厦门等强二线城市是实行部分取消限购的政策，或意味着后续二线城市房地产政策还有释放潜力的空间。

中指研究院市场研究总监陈文静向记者表示，

政策仍有进一步优化空间、二手房活跃度提升、房价预期趋稳等因素，将对强二线城市的房地产市场形成有利带动。而普通二线城市的市场预计短期仍将持续底部盘整，这部分城市房地产政策已基本放开，未来继续优化政策对楼市的提振效果或不足，叠加房企降价跑量意愿仍较强，这些城市房价下跌预期仍在，市场修复或需要更长时间。

在李宇嘉看来，二线城市优化限购政策全面推行后，政策的发力空间将逐步趋窄，政策效果也将出现边际递减，可能会导致市场对于政策的敏感度下降，后续需要更多的在供给端作出一些适应需求变化的调整。

新政效果仍待观察

9月28日，龚嘉在采访中告诉记者，新政出台后，门店售卖区域的商品房已经落实了政策，从各大平台端口找过来咨询的客户数量明显增多，目前还是看二手房的顾客更多一些。但有一部分顾客正在等待房交会的契稅政策，处于观望状态。

“这一轮取消限购政策可以进一步刺激有购房需求的居民消费，目前我们门店的成交量确实开始回暖，但相较去年还是有所下滑。”龚嘉表示。

9月28日，武汉线上房交会启动，购房契稅补助正式生效。中指研究院的数据显示，9月29日至10月5日，国庆前7天，武汉新建住房成交1661套，同比2022年国庆7天成交546套，增长204%，市场

销售额翻台率猛增，餐饮业黄金周“大爆发”

今年适逢中秋遇上国庆，前后共8天假期的超级黄金周不仅让出行人数高涨，也给餐饮行业带来了一波火爆行情。

根据商务部的监测数据，今年中秋、国庆假期前七天，全国重点监测零售和餐饮企业销售额同比增长9%；重点监测餐饮企业销售额同比增长近两成。

此外，在各地最新公布的黄金周消费数据中，餐饮也是继旅游出行之后的一大“受益”行业，餐厅堂食翻台率大大增加，各类新式茶饮也出现一杯难求的情况，展现了餐饮市场的消费潜能。

餐饮企业受益明显

美团10月5日发布的黄金周消费数据显示，国庆期间，全国服务零售日均消费规模较2019年同期增长153%，迎五年来最旺“十一”。其中，全国餐饮堂食消费规模较2019年同期增长254%。

“透过黄金周消费热潮可以看出，假日经济持续火爆，消费市场信心增长，餐饮、门票景点、住宿、出行等服务消费创五年来新高，对经济增长的新引擎作用进一步增强。”美团研究院副院长厉基巍表示，中秋国庆黄金周展现了中国经济强大的韧性和活力，助力国内经济持续向好回升。

在这波消费热潮当中，餐饮企业受益明显。

据西贝餐饮统计，今年十一黄金周期间，西贝莜面村全国347家门店，累计接待客流超260万人次，同比增长16%。其中用餐高峰主要集中在假期前两日，用餐量大的城市分别是北京、上海、广州、深圳、西安。

为迎接双节餐饮高峰，九毛九集团在双节来临之前就开始做好“备货”“备人”工作，以及在品牌门店服务上做好充足准备。双节期间，九毛九集团旗下五大品牌均迎来较大的客流量，其中太二在10月1-3日的全国就餐人数超68万，订单数超26万；营业额最高表现的门店总排队人数超1700，堂食翻台率超过9。而怂重庆火锅厂在前三天假期期间，全国门店晚市订位率高达90%，其中多家门店翻台率超过7，合计接待超过13万人次。

与此同时，9月29日到10月6日，海底捞门店接待顾客超1300万人次，日均到店客流约162万人，比2019年国庆期间增长超过70%。在客流量上，北京海底捞稳居第一，而西安海底捞客流升至全国第二。此外，海底捞还扩大了各种各样的火锅场景，变身“婚礼捞”“露营捞”“赏月捞”。中秋国庆期间，海底捞社区营运部营收环比上月同期增长近50%。

巴奴毛肚火锅相关负责人表示，巴奴毛肚火锅包括广州在内的多座城市门店，在双节期间翻

台率达到6次/天及以上，多地出现翻台率超过7次/天的门店，全国单店翻台最高达到7.9次/天。

新茶饮销售火热

在堂食厮杀激烈的情况下，新茶饮也不甘示弱。

奈雪的茶数据显示，假期售出超1000万杯茶饮，全国多地门店环比节前增长超500%。“周周99元喝奈雪鲜奶茶”持续火爆，热卖超300万杯鲜奶茶，同时带来约150万新增会员，部分城市线上外卖订单增长超200%。

国庆期间，奈雪25城52店齐开，借助双节效应加快市场下沉，其中南阳、十堰、新乡等多个城市首店单日饮品销量突破5000杯。奈雪数据显示，国庆期间全国门店销售整体呈现一二线城市销量领跑全国、三四线城市增速突飞猛进的消费态势。

另一家新式茶饮头部品牌喜茶全国门店销量也在双节期间迎来爆发式增长，众多门店销量环比节前增长500%，尤其是一些热门旅游目的城市。喜茶数据显示，假期内总销量排名前十的城市分别为上海、深圳、广州、北京、杭州、佛山、重庆、东莞、苏州、成都。其中，喜茶节前刚推出的新品——“月观”和“喜柿多多”，销量分别达270万杯和120万杯。

联名成为了当下新式茶饮拉动销售的惯用招数。10月3日，霸王茶姬×盗墓笔记联名活动上线，当天便带动了联名产品之一“青青糯山”销量增长超130%。同时，霸王茶姬成都总府路店、河南郑州大卫城店等特别联名主题店，门店营业不到一小时就突破千单。

古茗方面则披露，中秋国庆假期，古茗全国门店的总销量接近4000万杯。在旅游、探亲、亚运、赏秋等多重需求交织下，古茗很多门店的销量都有明显提升，其中淮安西游乐园店饮品销量的提升最为明显，环比节前的增长率达到1128%。

不过，也有不少在国庆期间购买99元奈雪鲜奶茶的消费者向记者反映，产品价格虽然优惠，但茶味、奶味较淡，“感觉跟之前完全不是一回事”。与此同时，新茶饮靠大节、联名推动的短暂爆发式销售能否长期持续也是业界要思考的一大问题。

但不管怎样，今年超级黄金周的消费成绩单再次印证了国内消费市场的巨大潜力。中国食品产业分析师朱丹蓬认为，“伴随着旅游市场的火爆、全国人员的流动交叉，给各地的餐饮行业带来了非常大的消费红利，无论是五一档，端午档，再到刚过去的双节，整体呈现出来的潜力是非常可观的。”他预计，今年四季度以及未来新一年春节档，餐饮市场会持续火爆。

综合

黄金“9连跌”，央行连续增持为哪般？

谁也没有想到，中秋国庆放假前涨势还十分坚挺的黄金，价格却倒在了黄金周。不少人表示“攒金豆”的消费者要亏了。

国内黄金现价市场方面，10月7日上海黄金交易所价格仍停留在9月28日收盘价。据官方网站的行情走势图，“双节”假期前，上海黄金交易所金价便从9月26日下跌，由9月26日开盘价475元/克至9月28日收盘价447.1元/克，区间跌幅达6.24%。位于上海市某商圈的周生生柜台工作人员告诉记者，前一日(10月6日)的足金饰品价为“十一”假期期间最低，至581元/克。而9月中旬，周生生首饰金价最高曾达616元/克(9月15日)，这意味着在不到一个月的时间里，“十一”假期的首饰金一克下跌了35元左右。

不过，10月7日，伦敦金现货黄金CFD(XAU)尽管一度下探至1810.33美元/盎司，但终开始回涨，最后收盘价报1831.48美元/盎司；纽约黄金CFD方面，收盘价为1847.2美元/盎司，均止住“九连跌”之势。另外，央行连续11个月增持黄金也让不少人对后期黄金市场持续向好持有乐观态度。

全球央行掀“淘金潮”

10月7日，国家外汇管理局发布的数据显示，截至今年9月末，我国外汇储备规模为31151亿美元，较8月末下降450亿美元，降幅为1.42%。

对于9月外汇储备环比下降的原因，国家外汇管理局表示，今年9月，受主要经济体货币政策及预期、宏观经济数据等因素影响，美元指数上涨，全球金融资产价格总体下跌。受汇率折算和资产价格变化等因素综合作用，当月外汇储备规模下降。我国经济总体回升向好，高质量发展扎实推进，有利于外汇储备规模继续保持基本稳定。

与此同时，央行官网数据显示，9月末黄金储备为7046万盎司，环比增加84万盎司。值得一提的是，这已是央行连续11个月增持黄金。

央行为何连续增持黄金？光大银行金融市场部宏观研究员周茂华认为，主要是顺应全球发展趋势，优化和多元化官方储备资产结构，提升官方储备稳定性，增强外围风险抵御能力；当前全球政经不确定性明显增多，央行合理加大黄金储备有助于分散风险，增强金融体系发展韧性。

英大证券公司首席宏观经济学家郑后成预判，短期内，我国大概率还将继续增持黄金储备。美联储持续加息，在短期拉升美元指数的同时，不可避免地对美国的宏观经济形成较大压力，进而在中长期对美元指数形成利空。黄金与美元一样，均属于货币范畴，二者具有替代关

热度明显提升。

另据中指研究院发布的2023年国庆假期(9.29-10.6)代表城市新建商品住宅成交情况显示，武汉2023年国庆假期成交面积为21.1万平方米，较2022年同期上涨58%。

“对于大部分非一线城市来说，坚持政策动态优化调整，从因城施策到‘一区一策’，保证政策的延续性、市场发展的稳定性，这是武汉的有效实践。”中指研究院华中市场分析师李国政向2记者表示。

李国政进一步分析，下一步，应在需求端加大消费支持力度，特别是加大推动“一区一策”，精准支持改善自住需求，降低住房换购交易税费，促进新房、二手房良性循环等。此外，还可加大供给侧结构性改革步伐，比如“汉十条”中，有5条属于企业纾困措施，鼓励企业创新、提升品质，促进行业优胜劣汰。这样一来，既有短期的消费鼓励，也注重中长期的关键要素，引导企业适应房地产发展新模式，逐步转型升级，走高质量发展之路。

不过，从整个强二线城市的情况来看，新政策的效果尚待观察。

据中指数据初步统计，9月二线代表城市新建商品住宅销售面积环比增长约10%，整体小幅回升，但绝对规模仍处在近年来的低位。

除武汉外，更多的强二线城市在新政出台后的首月楼市并未能达到预期。9月，二线城市楼市成交量整体环比下降5.20%，其中苏州跌幅显著，为-26.56%。9月29日至10月6日，包括苏州、青岛、杭州、南昌、南京、长沙、济南、合肥、沈阳在内的众多二线城市日均成交面积同比仍大幅下滑，二线城市合计日均成交面积较2022年同期下降63%。

陈文静表示，9月二线代表城市新房成交面积仍处在低位，同时各城市分化较明显，主要受到前期限制性政策执行严格情况、城市基本面、房地产供求关系等因素影响。其中，前期限制性政策较为严格以及基本面较好的核心二线城市在政策优化带动下，市场活跃度有所提升，而前期政策已较为宽松的普通二线城市市场活跃度受政策优化带动效果有限。

李宇嘉认为，虽然9月楼市并没有大家预期的好转，但相比7、8月的快速下跌已经相对稳定，这意味着新政实行后，市场至少在短期内实现了企稳。目前买房的需求还很旺盛，市场仍具有潜力，10月预计看房量会明显增长。

“此外，政策的影响不仅仅局限在购房看房量等方面，同时也取决于开发商积极提升公建配套、服务设施、居住属性、房屋设计等功能，来适应居民需求变化，从而促进房地产市场的良性发展。”李宇嘉表示。

供稿：《21世纪经济报道》

系。在中长期美元指数下行的背景下，黄金的替代效应凸显，包括央行在内的市场对黄金的需求量上升。

值得注意的是，全球央行集体掀起了“淘金潮”。

世界黄金协会最新报告显示，各国央行今年8月购买了77吨黄金，环比7月增加38%，过去3个月各国央行合计购买黄金数量达219吨。今年上半年，全球央行购金需求更是达到了创纪录的387吨。

对于全球官方增持黄金的原因，仲量联行大中华区首席经济学家庞溟表示，黄金具有避险、抗通胀、长期保值增值等属性，在国际储备组合配置中增加黄金储备，有利于动态平衡国际储备的安全性、流动性和收益性。

从黄金的表现来看，10月6日，纽约黄金期货价格收高。美国纽约商品交易所12月交割的黄金期货价格收涨0.7%，收于每盎司1845.2美元。

“购金潮”有望延续

上海东证期货研报称，黄金的下跌风险已得到充分释放，逐渐迎来配置时点，预计伦敦金现可以守住1800美元/盎司的底部。年内联储开启降息周期的可能性较低，导致第四季度黄金很难突破前期高点，预计金价将震荡上行。和合期货研报也称，欧美经济不乐观，将支撑黄金价格高位运行。此外，各国央行对黄金的需求也为金价提供了支撑。

国际金价近期一路震荡回调，国内市场也在中秋国庆期间出现大幅调整。

记者9月15日走访了解到，彼时头部门店的金饰售价高达615元/克，而到了10月8日，已经跌至587元/克，短短半个多月时间跌去近30元/克。

加上部分黄金零售品牌克减数十元的优惠力度，消费者“持金过节”的热情依然高涨。

中国黄金协会副会长张永涛近日在2023黄金珠宝产业(深圳)高峰论坛上表示，今年上半年我国黄金首饰消费市场继续保持增长活力，黄金首饰消费量为368.26吨，同比增长148.2%，成为我国商品零售类别中消费增长幅度最快的品类。他认为，尤其是年轻消费群对黄金饰品的消费热情持续增长，下半年黄金饰品消费增长趋势有望延续。

世界黄金协会高级分析师贾舒畅表示，今年上半年，全球央行购金创下历史新高，且有很大概率延续“购金潮”，这将为黄金市场持续向好提供重要支撑。目前，在高金价、储蓄型(保守型)消费背景下，黄金品类消费持续向好，黄金销售与库存主导地位将进一步得到巩固。

本报综合