

上海出台“沪八条” 精准施策稳楼市

继今年2月“沪七条”之后,上海年内再度优化房地产政策

□ 本报记者 王春华

8月20日,上海市住房和城乡建设管理委员会等六部门联合发布《关于优化本市房地产政策措施的通知》(以下简称“沪八条”),自8月21日起正式施行。这是继今年2月“沪七条”之后,上海年内再度优化房地产政策,也是紧随北京8月初新政之后,一线城市调控政策的又一次密集接力。

“沪八条”聚焦公积金优化、信贷调整、购房补贴、房票安置及存量房收购等五大领域,共推出八项具体措施,旨在进一步降低购房门槛、激活置换需求、盘活存量市场。

公积金政策发力 多维降低门槛

公积金政策打出“组合拳”。“沪八条”规定,一是扩大首付款提取范围。在原有购买预售住房基础上,新增购买新建商品住房现房也可提取住房公积金;同时继续支持“既提又贷”,缴存人提取支付首付款后不影响其公积金贷款额度计算。二是优化提取频次和限额。购房提取频次由不动产权证发证之日起“五年内提取一次”,调整为“每个自然年提取一次”;提取金额放宽至“不超过购买该住房以自有资金支付的购房款”。三是拓宽支出情形。支持缴存人提取住房公积金支付本市购房契税和购买本市住房配套车位(库)、储藏室。

中指研究院上海数据总经理张文静认为,“沪八条”的亮点首先是公积金政策成为“主引擎”。“公积金三项措施分别从‘提取范围’‘提取灵活性’‘提取场景’三个维度发力,促进公积金更快流向购房消费端,降低居民实际购房资金压力。”



彭浦新村,是上海市最早的工人新村之一。“拆落地”住房改造模式让居民住进了舒适现代的新居。

新华社记者 方喆 摄

信贷门槛再降。“沪八条”明确购买外环外(含原差异化政策区域)住房,二套房商业贷款最低首付比例从不低于20%下调至不低于15%。调整后,上海首套房商贷最低首付统一为不低于15%,二套房外环内不低于25%、外环外不低于15%(含宝山、嘉定区全域)。

出台阶段性购房补贴政策。“沪八条”提出,2026年8月21日至2027年3月31日期间,居民家庭在外环外购买新建商品住房并完成网签备案,且在网签备案日前后1年内出售本市二手住房的,可按新房贷款总额的1%申请补贴,单套最高5万元,补贴总额2亿元,用完即止。除了上述“以旧换新”购房贷款补

贴,出售外环内二手住房的,还可叠加享受3万元“以旧换新”补贴,两项叠加最高可达8万元。

此外,新政明确进一步加大房票安置实施力度,在征收拆迁补偿中增设房票安置方式,重点聚焦城中村改造和旧城区改建项目等;各中心城区(含浦东外环内区域)推进二手住房收购工作,加快改造出租,切实增加中心城区保障性租赁住房供应。

政策层层递进 市场预期升温

上海市房地产科学研究院院长严荣表示,“沪八条”并非孤立政策,而是继2025年8月“沪六条”、2026年2月“沪七

条”之后的第三轮精准调控,形成了“限购调整、信贷支持、公积金优化、存量盘活”的完整政策组合拳。此次新政紧接国务院《住房公积金管理条例》修改决定公布仅两天即落地,执行效率之高,凸显政策层面对稳楼市的坚定决心。

值得关注的是,今年以来,上海房地产市场相对其他城市本就表现稳健。7月新房价格环比上涨0.2%,同比上涨3%,为一线城市唯一同比正增长城市;二手住房网签成交2.3万套,同比增长19.3%,创近5年同期新高。上海市房地产科学研究院房地产经济研究所所长江莉认为,此番加码体现“精准巩固型”调控思路。

从资本市场来看,反应十分积极。8月20日,受“沪八条”政策影响,A股房地产板块午后集体拉升,城投控股、京投发展双双涨停,荣安地产涨超8%。8月24日,市场出现明显分化,但上海本地地产股仍保持强势,显示资金对政策利好的持续释放。

张文静表示,从出台时机看,“沪八条”紧跟公积金条例修订节点,抢在“金九银十”前夕落地,具有明确的“窗口效应”。从中长期看,政策核心在于打通置换“堵点”,形成“卖旧→买新”正向循环。但补贴总额2亿元相对上海年成交规模有限,“用完即止”可能造成需求前置释放后回落。

“政策效应的最终显现,主要取决于房票安置的推进速度以及‘以旧换新’模式能否实现规模化放量。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析认为,更为根本的是,政策效果的发挥离不开宏观基本面的支撑,即居民资产负债表的实质性修复,以及就业与收入预期的持续稳定。

擦亮“孝着办”金招牌 构筑营商环境“强磁场”

——湖北省孝感市孝南区以“小切口”改革实现跨越式发展

□ 杨国元 胡书聘
□ 本报记者 李宏伟

营商环境是区域核心竞争力的重要标尺,是激发经营主体活力的“软实力”,更是驱动经济高质量跨越式发展的“强引擎”。作为湖北省孝感市的主城区,孝南区深入挖掘孝文化的时代价值,牢固树立“人人都是营商环境、处处关乎主城形象”的理念,坚持以改革创新为牵引,系统构建“孝亲、孝信、孝爱、孝善、孝德”“五孝”营商环境体系,持续擦亮“孝着办”服务金字招牌。2026年,孝南区规划许可业务电子证照试点、深化注册资本认缴制改革2项举措入选国家部委营商环境“小切口”改革试点;地方支柱及特色产业知识产权精准保护、涉企纠纷“一站式”多元化解联动服务平台、招标投标项目招标全过程后评价改革等14项改革获批省级试点。

改革红利持续释放,发展动能加速集聚:孝南区在全省县域经济考核中位列一类县(市、区)第10位,城市吸引力指数居全省一类县市区第8位,武汉都市圈城市融合指数位居圈内县市区首位,营商环境综合评价跻身湖北全省前列。越来越多企业投资孝南,选择孝南、扎根孝南,“近悦远来”的发展生态正加速成型。

孝亲政务:数字赋能提效,服务既有速度更有温度

孝南区将孝文化中敬亲养亲的人文内涵融入政务服务,以数字改革打通办事堵点,构建覆盖企业全周期的政务服务新模式。

聚焦重点项目,全面推行首席服务官制度,对重大项目实行“一对一”全周期对接,主动靠前开展上门帮办代办,变“企业跑部门”为“政府跑企业”。目前,孝南区2000余项政务服务事项实现网上办、指尖办,企业开办全面迈入“分钟制”;高龄津贴、生育津贴等高频事项推行“免申即享”,依托数据比对实现“政策找人、服务上门”。

健全区、乡、村三级政务服务网络,严格落实一窗受理、限时办结,为特殊群体开通绿色通道、提供上门代办,切实做

到“小事不出村、大事不出镇、难事有人帮”。深入推进“三网”融合改革,将469张报表整合精简为“一套表”,有效减轻基层负担。创新推行“五证线上集成发”,依托“一个平台、一次申请、一套材料、一个工作日、互不前置、并联审批、线上办理”模式,有力保障项目“拿地即开工”。

依托国家规划许可业务电子证照试点,同步核发电子证照与纸质证书,全面推行“不见面审批”,办事周期平均压缩75%。针对招投标咨询痛点,搭建本地化智慧咨询平台,以大模型为底座建设招投标知识库,打造“AI秒答+人工兜底”服务模式,实现“指尖咨询、随时可问”,以数字化手段持续拓宽政务服务边界。

孝信市场:信用筑基固本,营造公平有序市场生态

人无信不立,业无信不兴。孝南区将诚信建设贯穿市场治理全过程,完善信用监管体系,深化准入制度改革,强化公平竞争审查刚性约束,加快构建“守信受益、失信受限”的市场格局。

持续落实企业开办“1050”服务标准,“一业一证”改革覆盖48个行业,实现“一证准营”。作为国家试点,深化注册资本认缴制改革,简化登记流程提速准入,分类处置存量企业,通过智能提醒与部门联动清理相结合,压实企业出资责任,做到放管并重、放管结合。

推动信用评价与“双随机、一公开”监管深度融合,构建“信用+监管+服务”新模式,实施分级分类监管。对守信企业降低检查频次、开辟绿色通道,做到“无事不扰”;对失信企业严格实施联合惩戒,坚持“利剑高悬”。改革后,企业迎检与部门监管成本降低60%以上;信用修复周期压缩至3个工作日,修复成功率超90%,有效助力失信企业重塑信用。

在招投标领域创新推行“暗标盲评+席位制分散评审”机制,从制度源头防范人为干预评标。签订跨区域知识产权保护协议,打破地域保护壁垒。强化公平竞争审查刚性约束,审查范围覆盖公立及国有主体,建立初审、复审闭环机制,从源头上杜绝出台排除、限制市场竞争

的政策文件。

孝爱产业:厚植培育沃土,赋能企业全周期发展

“老吾老以及人之老,幼吾幼以及人之幼。”这份推己及人的孝爱文化,正转化为孝南区护企兴企的治理逻辑。孝南区紧盯企业用地、用工、融资、纠纷化解等现实难题,健全全周期服务体系,让企业引得进、留得住、发展好。

完善企业诉求直通车机制,建立问题清单、责任清单、销号清单闭环管理机制,闭环化解企业各类堵点难点。近10年,孝南区规上工业企业年均净增10家,集聚高新技术企业200余家,常态化开展制造业绿色诊断服务,经营主体不断培育壮大。

建立“政府牵头+龙头引领+创新赋能”产业链协同机制,围绕四大支柱产业强链补链延链,推动大中小企业抱团发展,产业能级持续提升。创新企业融资“主办行”制度,推行“四方会商”机制,一企一策破解融资难题。探索储备土地“用、售、租、融”四位一体模式,盘活存量土地资源,有效保障项目产业用地供给。

省级试点“企业气象风险精准预警响应服务”面向重点企业推送点位化、靶向式气象灾害预警信息,健全“预警—处置”联动机制,帮助企业提前排查安全隐患、调整生产作业计划,有效减少极端天气引发的安全生产事故,规避设备损毁及停产停工损失,实现科学防灾减灾,统筹生产安全与经营效益。

孝善法治:护善容错并举,筑牢安商稳企法治屏障

法治化是一流营商环境的基石。孝南区坚持护善、容善、行善,兼顾法律刚性 with 治理温度,为经营主体筑牢法治保障。

推进地方支柱及特色产业知识产权精准保护省级试点,绘制产业知识产权画像,创新巡回审判机制,搭建五位一体保护平台;推行知识产权案件“130”快审模式,开通快速维权通道,严厉打击各类侵权行为,全力守护企业创新成果。

全面推行柔性执法、精准监管,落实轻微违法不予处罚、从轻减轻处罚清单

制度,对非主观故意、危害较小的轻微违法行为予以提醒整改为主,给予经营主体容错纠错空间。依托区级综治中心,打造“访、调、援、裁、诉”一体化阵地,实现矛盾纠纷一站式接收、一揽子调处、全链条解决。延伸公证助企链条,将公证服务拓展至投融资、知识产权等七大领域。探索中小微企业快速重整与出清机制,助力优质困境企业涅槃重生,推动无存续价值经营主体有序退出。

首创招商企业尽调机制,将风险关口前移,推动招商风险从事后处置转向源头阻断,有效保护政府与经营主体双方合法权益。目前,孝南区涉企纠纷化解率达90%,平均处置周期压缩至15个工作日,按期办结率100%,让企业吃下法治经营的“定心丸”。

孝德社会:涵养亲商风尚,构建共治共享社会氛围

营商环境不止于政务窗口,更是全社会共同参与的系统工程。孝南区深挖孝德文化内涵,将传统伦理延伸至商业文明,着力营造“敬商、亲商、安商、富商”的社会氛围。

引导企业将孝德融入企业文化,倡导义利兼顾、以义为先的商业伦理,鼓励企业积极履行社会责任。

民生与商业双向赋能。孝南区建成孝文化特色幸福食堂,完善家校社协同育人机制,推出灵活就业人员公积金制度。依托“槐荫船说”做强“非遗+文旅”,打造“赛事+”消费新范式,构建“一赛多景、昼夜联动”的消费新业态,将赛事升级为集观赛、非遗体验、市集、乡村休闲于一体的消费嘉年华,持续释放城市消费活力,为优化营商环境厚植社会土壤。

改革永无止境,奋楫再启新程。下一步,孝南区将用好国家、省级改革试点机遇,持续擦亮“孝着办”金字招牌,深化“五孝”营商环境建设,将试点探索转化为制度成果,把改革红利转化为发展实效,持续降低制度性交易成本,支持经营主体敢闯敢干,吸引资本、人才、项目加速汇聚孝南,为孝感主城崛起、武汉都市圈高质量发展注入强劲动能。

评论

协同推动投资于人和促进消费

□ 田新元

近日召开的国务院第十二次全体会议提出,协同推动投资于人和促进消费。笔者认为,投资于人和促进消费是双向赋能、循环联动的组合,两者协同发力既激活短期内需,又夯实长期发展根基,对扩大内需、优化经济结构、增进民生福祉具备关键作用。

投资于人,就是把资金、资源更多地投向教育、医疗、养老、育儿等民生领域,投向提升人的能力与福祉的方向。这是发展理念的升级,也是激活消费、畅通国内大循环的关键一招。

近年来,我国消费对经济增长的贡献率虽有提升,但居民“不敢消费、不愿消费”的问题依然突出。钱攥在手里不花,不是不想花,而是“后顾之忧”太多——孩子上学、父母养老、自己生病、买房买车等都需要不菲的支出。在众多因素影响下,一家一户的“不敢花”导致全社会的预防性储蓄居高不下,消费自然难以充分释放。

这些“后顾之忧”正是投资于人的发力点所在。

投资于人,就是在为消费卸掉包袱。比如,子女教育是大家越来越重视的。加快推动基础教育投入,推动优质教育资源均衡配置,家长就不需要为“学区房”掏空“六个钱包”。老龄化也是大家比较关注的问题。“十五五”时期将是老龄化水平提升速度最快的五年,通过推动更多资金资源“投资于人”,将应对老龄化挑战转化为推动经济发展、促进民生改善、实现社会进步的重要机遇,构建精准高效的养老服务体系,

激发银发经济新动能,实现“老有所养”“老有所乐”。每一项民生投入,都是在减少居民的后顾之忧,每减少一分后顾之忧,就多释放一分消费潜力。

投资于人,可以直接做大消费的“基本盘”。提高居民收入在国民收入分配中的比重,完善工资合理增长机制,推动中低收入群体增收减负——这些举措看似是“分蛋糕”,实则是在把更多资源交到最有消费意愿的人手中。众所周知,低收入者的边际消费倾向远高于高收入者。通常来说,给低收入群体增加1元收入,拉动消费的效果比给高收入群体增加几元更好。因此,投资于人,提高中低收入群体消费能力,推动共同富裕是扩大消费的“助推器”。

投资于人也是在投资消费的未来。职业技能培训让劳动者更有竞争力,数字素养教育让每个人都能享受数字经济红利,健康中国行动让14亿人少生病——这些投入短期内未必立竿见影,但长期将显著提升全要素生产率,培育出更高质量、更可持续的消费能力。

从理念到落地,还有不少硬骨头要啃。财政资金如何更精准地投向民生短板?如何避免“撒胡椒面”式的低效投入?怎样在减税降费与保障民生之间找到平衡?这些都需要精细化的制度设计和强有力的执行保障。

投资于人、激活消费,让老百姓口袋鼓起来、心里稳下来、未来亮起来,他们自然会把今天的日子过得更红火。这既是稳增长的务实之策,更是高质量发展发展的必由之路。

要闻速递

今年全国小麦收购量已超9000万吨

本报讯 记者安宁报道 日前,国家粮食和物资储备局发布的最新数据显示,目前,我国夏粮旺季收购进入高峰,全国各类粮食经营主体累计收购小麦超9000万吨,南方早粳稻迎来集中上市。各地收购工作有序开展,收购进展整体顺利。国家粮食和物资储备局有关负责人表示,为保护种粮农民利益,8月以来,国家有关部

门先后在江西、湖南两省启动早粳稻最低收购价执行预案,在河南省启动小麦最低收购价执行预案,发挥政策托底作用,稳定市场预期。

据悉,下一步,国家粮食和物资储备局将坚持市场化收购和政策性收储相结合,持续跟踪降雨等天气变化,指导有关省份强化烘干收储,优化收购安排,帮助农户减少粮食产后损失。

《1版

解决民营企业的准入问题,也是“软建设”的题中之义。国家发展改革委6月16日召开的民营企业座谈会明确,推进基础设施竞争性领域向经营主体公平开放,完善民营企业参与重大项目建设长效机制,积极吸引社会资本参与“六张网”建设。据测算,“十五五”时期,新型电网投资将超5万亿元,算力网建设将新增直接投资4万亿元,将为民间投资创造巨大空间。

场景协同:央企开放场景,民企深度嵌入

央企国企是行业场景的“富矿”。今年的《政府工作报告》明确提出,鼓励央企国企带头开放应用场景。

再看国家发展改革委8月20日召开的民营企业座谈会,两家参会企业的实践正是场景协同的微观剖面。

特锐德电气——央企开放能源场景,民企以装备嵌入。今年7月,国务院国资委启动中央企业“场景万象”专项行动,央企向民企开放算力电碳协同等首批十大标志性场景,特锐德电气借此深度嵌入国家能源建设核心链条。据了解,特锐德电

气今年有近70%的订单来自国家电网、南方电网等央企。

雷鸟创新——运营商开放通信场景,民企以终端嵌入。2026年开年,中国移动和中国联通联手领投雷鸟创新超10亿元的新一轮融资。除了资金投入,中国移动、中国联通等运营商开放了从eSIM通信能力、5G-A网络资源到边缘算力调用的组合场景。雷鸟创新以集成eSIM模块的AR眼镜为载体,把通信网的能力和云端算力落地为一个可被消费者感知的体验。

这两家企业,正是算力网、新型电网、新一代通信网“2+3+N”机制中“N”的两类代表。央企开放应用场景,民企以技术和产品深度嵌入。这种模式,不仅打破了以往行业壁垒和信息壁垒,还有助于解决民营企业“有技术、没场景、缺市场”的发展难题。

三个协同,不是独立并列的平行推进,而是层层递进的系统逻辑:多网协同解决“网间怎么深度耦合”,软硬协同解决“堵点卡点如何打通”,场景协同解决“民企如何进得来、嵌得深”。三者环环相扣,共同推动“六张网”从规划图纸走向真实的生产与生活。