

首套、二套房首付比例下调

上海楼市吹起政策暖风 有楼盘称将收回折扣优惠

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

与当前过境上海市的寒潮天气形成鲜明对比的是，上海楼市吹起的政策暖风。

“工作日加上下雨原本不会有客户来店里的。”在上海闵行区华漕板块一家大型连锁住房中介机构工作的置业顾问对《中国经营报》记者表示，尽管12月15日是工作日又遇上寒潮降温下雨，但店里还是来了好几组客户要看房。

记者注意到，12月14日下午，上海市住房和城乡建设管理委员会、房屋管理局等部门联合发布了优化差别住房的信贷政策，对首套房和二套房的首付比例、房贷利

率等做出了调整。其中，首套房的最低首付比例调整为不低于30%，二套房的首付比例调整为不低于50%。此外，还在自贸区临港新片区、嘉定区、青浦区等共计7个区域实施差异化信贷政策。

该政策落地当天，各大房企在上海的楼盘项目就发出海报，宣布推出“不打烊”活动。日前，记者走访了上海市的多个楼盘发现，新政利好之下，有楼盘在宣布“不打烊”的同时还表示即将收回优惠折扣。

据上海市房地产交易中心数据，新政落地后的三天（12月15日至12月17日），上海市新房成交量达到2097套，交易量创下12月以来的新高。



在出台房地产利好政策后，上海楼市成交量回暖明显。图为购房者在虹桥灿耀星城项目营销中心了解项目信息。 本报资料室/图

购房门槛再降低

在上海楼市新政发布后不久，多家房企位于上海市的楼盘项目再次推出了不打烊的活动。

继今年“认房不认贷”调整后，上海市对购房门槛进一步做出调整。

记者注意到，除了前述的首套房和二套房首付门槛调整外，上海市对首套住房商业性个人住房贷款利率下限也进行了调整，调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减10个基点。二套住房商业性个人住房贷款利率下限则采取差异化政策，嘉定区、青浦区、松江区、奉贤区、宝山区、金山区以及自贸区临港新片区调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加20个基点，其余区域为加30个基点。

在上海楼市新政发布后不久，多家房企位于上海市的楼盘项目再次推出了不打烊的活动。据招商蛇口上海公司的海报资料显示，招商蛇口旗下招商云澜湾、云湖壹号等6个楼盘宣布在12月14日当天推

出“今夜不打烊”的活动。此外，万科海上映像、保利建发·印象青城、金地嘉峯汇等多个楼盘也加入到了不打烊的阵营中。

不过，记者注意到，宣布不打烊的楼盘大多位于上海市外环，甚至外环以外的区域。对此，卢文曦表示，上述区域内的楼盘去化压力较大，遇到政策出台正好能够借势营销推动去化。“这对于维护市场交易、开发商回款都是有利的。”

位于青浦新城板块的保利建发·印象青城置业顾问对记者表示，如果在这周末（16日至17日）下定金，最高能够给予全款9.7折

在易居研究院研究总监严跃进看来，此次上海市各项政策的出台，力度符合市场预期。“房贷政策标准略高于央行此前规定的下限，总体上与其余的一线城市保持一致，普通住房标准的调整，也符合上海的实际。”严跃进进一步对记者表示，总体感觉，此次出台的政策是基于支持居民刚性和改善性住房需求及当前市场情况进行优化和调整。

上海中原地产首席分析师卢文曦也告诉记者，此次上海楼市优化政策力度符合市场预期，普宅标准优化和金融政策一起配合，同时考虑到区域发展不同，施行差异化信贷，说明制定措施细腻。

的折扣，房款总价能够减少约13万元，如果错过了，后续折扣就不再提供了。“该项目是保利和建发联合开发，两家开发商之前对折扣优惠的问题已经开会讨论过。明年开始折扣就会收回，这个月将要认筹的二期项目折扣也会很少。”

记者注意到，也有部分房企选择在楼盘销售时进行促销。记者在保利虹桥和颂项目了解到，对于在12月8日至31日认购并签约的业主，保利地产将通过抽签赠送给业主包括冰岛双人游、爱达魔都号邮轮日韩游、上海迪士尼等在内的多个旅游产品。

刺激二手房成交量

二手房多为刚需和首改客户，新房多中高端消费群体，二者相辅相成。

此次上海市出台楼市优化新政或许与近来上海楼市的成交量表现有关。

今年11月，上海新房市场去化再度走低。据克而瑞数据，今年11月，上海全市范围内共有35个新楼盘入市，其中仅有4个日光盘，平均去化率达到48%，除了静安区、徐汇区的三个楼盘项目去化率分别达到97%和100%外，其余位于宝山区、嘉定区、杨浦区、闵行区等区域的33个楼盘去化率均在60%及以下，其中青浦区的1440套房源仅售出357套，去化率仅为25%。

对此，虹桥灿耀星城的置业顾问告诉记者，楼盘热度高低更取决于楼盘板块的位置和未来的发展趋势。“虹桥板块内的涨跌幅度就很大，政府规划、发展战略等对楼盘的销售有较大影响。”

除了新房市场外，上海的二手房市场近来表现也较为一般。据上海链家研究院数据，今年11月，上海全市共成交二手房1.41万套，

环比增长6%，同比下降13%；成交金额472亿元，环比增长7%，同比下降16%；成交均价40693元/平方米，环比持平，同比下降3%。

不过，新政出台后二手房市场的冷淡或许将有改观。“新政出台的第一天晚上，同事们都舍不得下班。”在上海市嘉定区江桥板块某大型连锁房产中介机构的中介顾问对记者表示，在新政出台当天，门店的二手房客户数量就增多了，店里的同事都在带客户看房，自己周末的带看也已经约满。

该中介顾问进一步告诉记者，在新政出台之前，该板块二手房市场表现比较一般。“第三季度所属大区挂牌量约170套，成交了约14套，新政出台二手房挂牌量肯定会增加，置换客户也会增多，相较之下新房市场有较多改善和刚需客户，表现稍好些。”

据上海市房地产交易中心数据，在上海新政落地后三日，二手房市场成交量节节攀升，15日至17日

的三天时间里，共成交1999套二手房，较11月平均水平增长约41.8%。

记者注意到，此次政策调整中，上海市对普通住宅认定标准做出了更新。在上海市更新后的普通住宅认定标准中，单套面积已从140平方米及以下调整为144平方米及以下，对原本的实际成交价格也已不再做要求。

对此，卢文曦表示，新政出台加快了二手房交易的置换链。“新标准出台后，普宅的部分税费可以免去，新政可以为价格谈判带来缓冲余地，原先不能接受的价格现在因为税收减免可以接受了。”卢文曦进一步表示，二手房多为刚需和首改客户，新房多中高端消费群体，二者相辅相成，交易链条顺畅对楼市顺畅运行有积极作用。

严跃进也表示，此次调整标准，以住房物理要素作为认定条件，较大幅度提高普通住房的覆盖面，让更多二手房交易享受优惠税收政策。

或呈现“稳中向好”态势

新房市场能否“高热”延续的根本还与二手房市场回暖程度密切相关。

在业内人士看来，此次上海楼市新政有提振市场信心的作用，但作为一线城市的上海，其楼市政策未来或许还有进一步调整的趋势。

严跃进表示，此次政策出台，将进一步发挥好政策效应，有力支持房地产交易市场的活跃和行情的提振。在各市场参与者的共同努力下，上海房地产市场将呈现稳中向好的良好态势。

卢文曦则告诉记者，之前上海楼市的优化政策，短期来看是有效果的，但效果持续性可能没有预期中理想。“对于2024年的上海楼市，还是谨慎乐观，毕竟市场还

处于调整之中，但是也可以看到房地产市场已经有了一些边际性的变化。”

克而瑞方面也分析认为，此次新政可以在短期内巩固市场信心，刺激二手房市场回暖，促进新房市场止跌，但是新房市场能否“高热”延续的根本还与二手房市场回暖程度密切相关。

“降首付、降利率的确在某种程度上扩充了居民购买力，但是在经济低迷、房地产行业深度调整的背景下，多数客群对于高杠杆态度较为保守，还是希望通过‘卖旧换新’的方式进行改善，只有二手房

的流动性恢复才能使得新房热度持续。”克而瑞方面进一步表示。

中指研究院方面表示，上海市大力度优化楼市政策，整体符合市场预期，政策优化对二套房购房者尤为利好，大幅降低了购房者置业门槛和购房成本，是落实“以进促稳”的重要举措。

“从市场趋势来看，短期北京、上海房地产市场活跃度均有望提升，预计也将进一步稳定价格预期。北京、上海市场预期好转或将进一步提振整体市场信心，推动全国市场加快筑底企稳。”中指研究院方面进一步分析认为。

多国免签政策利好重重

文旅业年终“快步走” 出入境游有望加快复苏

本报记者 郭琛琛 张家振 上海报道

临近年末，出入境游迎来了诸多利好。相关资料表示，自12月1日开

始，马来西亚对中国公民实施入境30天内免签证的便利措施。6天后，新加坡也宣布，计划与中国实施30天互免签证。

《中国经营报》记者注意到，在

此之前，中方宣布试行扩大单方面免签国家范围，对法国、德国、意大利、荷兰、西班牙、马来西亚6个国家持普通护照人员试行单方面免签政策。事实上，全球旅游业也正快速

复苏。联合国世界旅游组织最新公布的统计数据显示，2023年1月至9月，国际旅游业已恢复至疫情前的87%，预计到2023年年底有望恢复到疫情前的95%。

在2023年中国旅游集团化发展论坛上，文化和旅游部党组成员、副部长杜江表示，近期，随着多国对华旅游免签政策落地，旅游企业要利用客源优势，融入国际旅游产业

链，推动旅行服务免税零售、度假区开发运营等业务走出去。同时，各部门正在共同推动提升来华签证住宿、支付、出行等方面的便利化水平，入境旅游复苏迎来利好。

“机酒”搜索量大幅上涨

12月7日，新加坡副总理兼财政部长黄循财在参加新中双边合作联合委员会（JCBC）会议时透露，在新中航班不断增加的基础上，双方将通过30天互免签证安排，加强两国人员往来。

对此，春秋旅游副总经理周卫红表示，对于中国人来说，新加坡是一个云集公务、商务、探亲、求学、研学、旅游等需求为一体的综合性目的地；与此同时，新加坡人来华公务、商务、探亲、旅游的需求也很旺盛。“在没有互相免签时，中新交流往来已经很频繁，如果正式

免签，需求将会被进一步激发。”

“免签对于自由行的利好要大于跟团游。”周卫红进一步指出，在免签之前，新加坡跟团办起来较为便捷，只需提供护照信息即可；但对于自由游客而言，原本需要至少提前7个工作日提交签证材料，确认出签后才能购买机票，免签将省去材料准备与签证办理的时间。

新加坡并不是第一个与中国互相免签的东南亚国家。12月1日，中马两国已经率先实现互相免签。中国对马来西亚持普通护照

人员免签15天，马来西亚则对中国游客实施30天免签入境措施。

而早在9月25日，泰国已对中国游客实施为期5个月的免签政策。据悉，泰国计划将针对中国游客的免签政策延续至2024年年底，同时考虑在当前免签30天的基础上，大幅延长至90天。

航旅纵横大数据显示，受免签利好政策影响，12月1日至12日，中国内地往来新加坡的航班量超过1000班次，已恢复至2019年同期的82%。

“在免签消息公布后，涉及新加坡的搜索量环比公布前一小时

增长8成，机票搜索量增长9成，酒店搜索量增长5成。”携程集团相关负责人告诉记者，截至12月14日，平台上新加坡近7日搜索量环比前7日增长了近两成，泰国、马来西亚分别增长了一成。

去哪儿大数据研究院研究员肖鹏表示，此前，在马来西亚宣布对华免签后，马来西亚单独一地的旅客增长并不明显。“一旦新加坡免签，其旅游线路的可玩性也将增加，马来西亚3日游可以延长至新马两地5日至6日游，旅客单次出境游玩更具性价比。”

入境游仍有待激活

11月24日，外交部宣布中方决定试行扩大单方面免签国家范围，对法国、德国、意大利、荷兰、西班牙、马来西亚6个国家持普通护照人员试行单方面免签政策。2023年12月1日至2024年11月30日期间，上述国家持普通护照人员来华经商、旅游观光、探亲访友和过境不超过15天，可免办签证入境。

根据国家移民管理局统计，12月1日至3日，相关国家人员入境数量持续上升，上述6国共有近1.8万人次入境中国，日均入境人次较11月30日增长39%。其中，有近7000人次是通过免签来华，占到6国入境总人次的39%。

“此举在国际上引起了非常好的反响，既显示了大国自信，又带来实质性改善。”携程集团CEO孙洁表示，但今年入境游还有很大上升的空间，上海市预计接待入境游客300万人次，北京市则预计为120万人次，约为疫情前的三分之一。

环顾其他国家，也都在抢跑入境游。据孙洁介绍，中东地区的卡塔尔、阿联酋和沙特阿拉伯等国家不仅提供免签、航班量翻倍，入境后还提供免费的SIM卡；游客在新加坡入境后可以完全自助，无需填表和人工处理，得到全球好评。

杜江表示，目前各部门正在共同推动提升来华签证住宿、支付、出行等方面的便利化水平，文

化和旅游部在抓紧制订入境旅游促进计划，入境旅游复苏迎来利好。广大旅游企业要把握机遇，完善供应链，提升服务效率，推动入境旅游高水平复苏。

记者注意到，今年下半年，文化和旅游部设计制作了“你好中国”对外旅游推广品牌标识，由卡通熊猫形象、“Nihao China”彩色字母以及“你好中国”汉字古风印章构成。目前，相关部门已在英国、法国、美国等国家开展了“你好中国”国家旅游形象推广。

孙洁表示，携程将集中海外资源，以“你好中国”国家形象发布的契机，向全球宣传好中国形象。同时，公司进一步打磨推出更具中国特色、符合外国人旅游习惯的产品和服务。

中国旅游集团总经理王海民也指出，产品服务方面，要深入洞察外国游客的需求，打造适配性更高的产品，提质升级国际旅游服务接待水平；旅游推介方面，要用外国人感兴趣的方式，通过内容创新、视角创新，在适合的主流社交平台上加强宣传，增强外国人来华旅游的意愿。

“发展入境游，不仅是增进国际社会对中国优秀传统文化了解、认同的重要方式，也是入境旅游市场的增量机会所在。”王海民总结道。

东南亚旅游迎反弹

中国一直是东南亚各国的最大旅游客源地之一，然而，今年中国游客并未像预想的一样涌向这些国家。

最早对中国实施免签的泰国也是如此。11月24日，泰国旅游局方面表示，今年已有约301万中国游客到访泰国，预计全年中国游客将保持在340万至350万。而在今年上半年，泰国旅游局方面曾预计，全年将有530万至700万中国游客赴泰旅游。

记者注意到，随着马来西亚和新加坡先后宣布对中国免签，加之元旦、春节假期临近，东南亚出境游的平淡局面有望被打破。

“预订12月前往‘新马泰’的团队游产品环比增长63%。”据携程集团相关负责人介绍，目前，携程已推出新春出境游专题活动，上线多条包含新加坡在内的旅游线路，近期从北京出发的新加坡和马来西亚6日跟团游最低2744元起。

周卫红也表示，春秋旅游元旦期间的新马连线产品均成团，仅有少量余位；春节期间，春秋旅游赴“新马泰”的产品选择面很广，三国单一路线和新马连线均有覆盖，能够满足不同游客的出游需求。同时，春秋旅游新加坡业务板块也将筹备“新马泰”10日连线产品。

“截至12月12日，元旦假期出境机票预订量超过34万，比上一周增长约13%。”航旅纵横行业发展总监赵楠告诉记者，从元旦假期订票量来看，新加坡位居我国最热门出境旅游目的地前五。如果在元旦、春节假期落实免签政策，将大大促进相关航线的恢复情况，带动泰国、马来西亚等地区迎来新一轮的民航旅客增长。

携程统计数据表示，截至12月14日，预订元旦出境游订单量同比增长近5倍，预订春节出境游订单量同比增长21倍。2024年春节热门出境旅游目的地为日本、泰国、澳大利亚、马来西亚、中国香