

# 一线城市调整优化楼市调控政策影响几何?

新华社记者 赵瑞希 郑钧天 郭宇靖 张骁

## 新华聚焦

14日,北京、上海分别降低购房首付比例、下调住房贷款利率,并调整普通住房标准。至此,北上广深四个一线城市均已调整优化楼市调控政策。降首付、降利率、降税费等政策调整释放哪些信号?将给市场带来哪些变化?

### 京沪两地同步调整优化

继广州和深圳调整优化楼市调控、推出二套房首付比例4成等政策后,12月14日,北京、上海同一天调整优化楼市调控政策,从降首付、降利率、降税费等方面,适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

北京、上海同步下调首套房、二套房首付比例,其中首套房首付比例下限统一降至30%,二套房均分区实行差异化政策,重点区域首付比例50%,其他地区40%。

并且京沪两地都下调了商业性个人住房贷款利率下限。北京此次调整还取消了房价过快上行阶段对房贷年限的从严管控,由最长25年恢复至30年。

与此同时,京沪两地还对普通住房认定标准进行了优化,让更多的住房可以纳入到普通住房范围,使更多家庭能够享受住房转让时的税收优惠政策。调整后,北京普通住宅占比提高至7成左右,上海普通住宅占比超过8成。

广东省住房政策研究中心首席研究



员李宇嘉说,调整优化楼市调控政策,降低购房门槛,有利于从需求端促进回暖,促进房地产交易循环,恢复房企自我造血功能,缓解开发商资金链紧张的状态,实现防风险和稳增长的双重目的。

### 有利释放购房需求

新政策出台后,很多购房者感受到购房门槛降低带来的实惠。

“政策出来后,我已经新关注了好几个卖房的视频号,刷了一晚上。”北京市民高女士说。她近年一直想买一套面积更大的改善性住房,但又不想卖掉现有住房,苦于手头资金不足以支付8

成首付而迟迟未能如愿。如今,二套房首付比例最低只需40%,而且普通住宅标准的调整还可以降低交易税费,让高女士觉得“这回能够得着了”。

上海市民董先生相中了一套价值五六百万元的住宅,得知新政策后,立刻算了一笔账:预估税费方面能省20多万元,且作为刚需首套房贷款利率下调至4.1%,还能省不少月供。

贝壳研究院首席分析师许小乐表示,首套、二套房首付比例下降,降低了首套刚需、二套改善住房需求入市门槛。房贷利率下降,降低了月供压力。调整普通住房标准,使其关联的

税收优惠政策扩大了覆盖面。这些都实实在在地降低了购房门槛和成本,减负效果明显,利好住房需求释放。

一线城市调整优化楼市调控政策,有助于推动住宅销售。政策发布当晚,上海多个新盘项目借势打出宣传海报,一些开发商还推出了“今夜不打烊”活动,连夜蓄客。

在上海浦东宏辉地产从事房地产经纪业务的老张,连夜打电话给手头上的客户,告知和解读新政策。

### 促进房地产市场平稳健康发展

业内人士认为,一线城市调整优化楼市调控政策,有利于进一步释放购房需求,稳定预期、提振信心,促进房地产市场平稳健康发展。

许小乐说,本次京沪降首付政策叠加9月“认房不认贷”政策,将促进购房需求入市。四个一线城市都已发布调整优化楼市调控政策,新政策带来“降门槛”和“减税费”导向,利好预期稳定。

深圳新政策已实施三周,市场呈现稳中有进态势。乐有家研究中心监测数据显示,深圳11月23日起执行调整优化楼市调控政策,对市场信心恢复有一定的激励作用,市场稳中有涨;深圳二手房带看量涨幅超过10%;业主心态较为理性;深圳二手房网签量连续2周超过1000套,乐有家深圳门店二手房成交量环比上涨后,稳定在下半年的高位。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,一线城市出台这些政策,有利于促进刚需和改善性住房需求释放。

## 工信部等七部门发文

### 力争到2027年我国视听电子产业全球竞争力显著增强

新华社北京12月16日电(记者王悦阳 张辛欣)工业和信息化部、教育部等七部门近日联合印发《关于加快推进视听电子产业高质量发展的指导意见》,提出到2027年,我国视听电子产业全球竞争力显著增强,关键技术创新持续突破,产业基础不断筑牢,产业生态持续完善,基本形成创新能力优、产业韧性强、开放程度高、品牌影响大的发展格局。

工业和信息化部有关负责人表示,为进一步推动视听电子产业高质量发展,培育数字经济发展新空间,加快形成供给和需求更高水平动态平衡,满足现代化产业体系建设要求,制定《关于加快推进视听电子产业高质量发展的指导意见》。

指导意见提出,到2027年,培育若干千亿级细分市场,形成一批视听系统典型案例,培育一批专精特新“小巨人”企业和制造业单项冠军,打造一批国际知名品牌,建设一批具有区域影响力、引领生态发展的公共服务平台和产业集聚区。到2030年,我国视听电子产业整体实力进入全球前列,技术创新达到国际先进水平,产业基础高级化、产业链现代化水平明显提高,掌握产业生态主导权,形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡发展局面,构建现代化视听电子产业体系。



## 图片新闻

### 陶瓷产业技改创新 强区域经济“筋骨”

12月15日,工人在河北省唐山市开平区一家日用陶瓷企业的产品包装车间工作。

近年来,河北省唐山市开平区持

续引导传统陶瓷企业技术革新,生产工艺向绿色环保转型,助推区域经济高质量发展。

据介绍,目前该区拥有陶瓷企业

120余家,日用陶瓷、卫生陶瓷等产品远销美国、英国、日本等20多个国家和地区。

新华社记者 杨世尧 摄

## 新华视点

# 126种新药进医保 覆盖罕见病等多个领域

### ——新版国家医保药品目录看点扫描

新华社记者 彭韵佳 温竞华 林苗苗

经过为期4天的168场谈判和竞价,126种新药进入医保,涉及罕见病、抗肿瘤、慢性病等多个治疗领域。新版国家医保药品目录有哪些看点?将对百姓用药产生哪些影响?“新华视点”记者采访了有关专家。

### 126种药品进医保 涉及多个治疗领域

这是又一次对13亿多参保人“药篮子”的全面升级——126种新药进入医保,其中抗肿瘤药21种,新冠、抗感染用药17种,糖尿病、精神病等慢性病用药15种,罕见病用药15种等;同时调出1种即将撤市的药品。

国家医保局医药服务管理司司长黄心宇13日在发布会上介绍,此次调整后,目录内药品总数将增至3088种,其中西药1698种,中成药1390种,慢性病、罕见病、儿童用药等领域的保障水平得到进一步提升。

此次调整新增15个目录外罕见病用药,覆盖16个罕见病种,填补了10个病种的用药保障空白,如用于治疗I型戈谢病成年患者的酒石酸艾格司他、用于治疗卡斯特曼病的司妥单抗等。

“单基因遗传病是由于单个基因变异导致功能异常引发的疾病,在罕

见病中占比80%。”罕见病研究专家、北京协和医院儿科主任医师邱正庆介绍,脊髓性肌萎缩症(SMA)、戈谢病等都属于单基因遗传病,将这些疾病用药及时纳入医保对患者有重要意义。

此外,可用于治疗阵发性睡眠性血红蛋白尿症(PNH)、非典型溶血性尿毒综合征、难治性全身型重症肌无力3种罕见病的依库珠单抗也成功进入医保。

在抗肿瘤药物方面,新版国家医保药品目录中新增了治疗成人套细胞淋巴瘤的阿可替尼;用于治疗乳腺癌的琥珀酸瑞波西利等。北京大学肿瘤医院党委书记、淋巴瘤内科主任医师朱军介绍。

### 一批创新药“压哨”进医保

“2023年有25个创新药参加谈判,谈成23个,成功率高达92%。”黄心宇说,通过谈判,创新药的价格

更加合理,患者可负担性提高,多数出现了销量、收入攀升的情况。

历经将近一个小时的拉锯式谈判,百济神州自主研发的抗肿瘤药物泽布替尼续约谈判成功。

在2023年国家医保谈判中,续约谈判成了新看点。对于触发简易续约降价机制的创新药,允许企业申请重新谈判,其降价幅度可低于简易续约规定的降价幅度。不少业内人士认为这让医保续约降价变得更温和,利好药品创新。

“这样可以让临床使用量较大的创新药以相对较小的价格降幅继续与医保续约。”黄心宇介绍,按照今年调整完善后的续约规则,100个续约药品中,31个品种需要降价,平均降幅为6.7%。

“今年的谈判规则更加科学,更能体现出对创新药的尊重,这对企业也是一种鼓励。”君实生物谈判代表李聪说。

首都医科大学附属北京胸科医院肿瘤内科主任医师胡斌说,近年来肿瘤领域的靶向药物基本都纳入了医保,并且速度越来越快,“以前新药出来后往往要等很多年,现在上市一两年后医保就能覆盖。”

这得益于,近年来医保药品目录建立了“每年一调”的动态调整机制,将准入方式由专家遴选制改为企业申报制,申报范围主要聚焦5年内新上市药品。目前,5年内新上市药品在当年新增品种中的占比从2019年的32%提高至2023年的97.6%。

“作为一款罕见病创新药,艾加莫德α注射液从上市到纳入医保仅用了不到半年,这体现了国家对临床存在巨大需求的创新药的支持。”复

旦大学附属华山医院神经内科主任医师赵重波说。

多次参加谈判的医保方谈判专家龚波在接受采访时说,无论是从近年来医保谈判的流程优化,还是谈判前与企业的充分沟通,都能明显看出,医保谈判对国产创新药的支持在不断加强。

### 医保谈判的背后是“生命至上”

抗肿瘤药安罗替尼2018年首次谈判成功进入医保目录,今年再次参加续约。和一般针对基因突变的靶向药物相比,安罗替尼覆盖的肺癌种类和患者人群更广。

一名参加城镇职工医保的患者给记者算了笔账:假设没有医保报销,安罗替尼一年用药费用为7万多元;医保报销后,一年仅需负担约1.5万元。

“进医保后安罗替尼的价格已大幅下降,提升了肺癌患者用药的

## 新华观察

今年以来,我国把恢复和扩大消费摆在优先位置,国内需求持续恢复。前11个月,社会消费品零售总额42.8万亿元,同比增长7.2%,其中11月份同比增长10.1%,比上月加快2.5个百分点。

消费,关系经济发展,关乎美好生活。

2013年至2022年10年间,中国社会消费品零售总额从23.8万亿元增长至44万亿元,稳居全球第二大消费市场、第一大网络零售市场和全球第二大进口市场。消费“主引擎”动力强劲,为推动高质量发展、创造高品质生活、构建新发展格局提供有力支撑。

新时代以来,我国消费规模稳步扩大,结构持续升级,模式不断创新。

### 消费优势持续发挥

2013年至2022年,中国社零总额接近翻番的同时,最终消费支出由30.7万亿元提升到64.2万亿元。10年间,中国网络零售市场不断发展壮大,2022年全国网上零售额13.79万亿元,继续稳居全球第一大网络零售市场;实物商品网上零售额11.96万亿元,占社会消费品零售总额的比重为27.2%。

14亿多人口的超大规模市场,世界上最大规模的中等收入群体,消费对经济发展的基础性作用不断增强,稳定器和压舱石的作用日益显现。立足国内、扩内需、畅循环,是中国经济在新征程上攻坚克难、阔步向前的底气所在。

### 消费结构不断优化

服务消费高速增长,“吃喝”不再是支出大头。2013年至2022年,我国居民人均服务性消费占居民消费的比重由39.7%提升到43.2%,提升3.5个百分点。与此同时,“全球好物”源源不断进入中国市场,2022年中国消费品进口额达1.93万亿元,占进口总额比重达11%。

数据显示,今年前11个月,服务零售额同比增长19.5%,比1至10月份加快0.5个百分点。从曾经食品、衣服是主角,到如今旅游、健身、文娱、康养成为重要选项……中国居民消费从注重“量”的满足向追求“质”的提升转变,从以商品消费为主向商品和服务消费并重转变,从大众化向个性化、多样化、定制化转变。

### 新型消费蓬勃发展

绿色、健康、智能消费等新型消费近年来蓬勃发展,日益受到国人青睐。2022年,中国新能源汽车销量达688.7万辆,市场占有率达到25.6%,新能源汽车逐步进入全面市场化拓展期。随着国人生活水平不断提高,扫地机器人、智能电视、全自动洗碗机等智能家电进入更多寻常百姓家。

即时零售、兴趣电商、移动支付等新业态新模式持续涌现,传统商业企业加快数字化、智能化转型。2022年,商务部重点监测电商平台累计直播场次超1.2亿场,累计观看超1.1亿人次,直播商品超9500万个,活跃主播近110万人。

面对前进中的风险挑战,中国经济始终以自身发展的确定性对冲外部环境不确定性,着力打造强大而有韧性的国民经济循环体系。

提振汽车、电子产品、家居等大宗消费;组织开展“全国消费促进月”“老字号嘉年华”等重点活动……今年以来,中国立足扩大内需,多措并举激发超大规模市场的活力与潜力。

2023年春节消费市场迎来“开门红”,各城市商圈客流量增多;电影暑期档票房首次突破200亿元,观影人次5.05亿;中秋国庆假期全国国内旅游出游人数8.26亿人次,按可比口径同比增长71.3%;前三季度,最终消费支出对经济增长贡献率达到83.2%,其中三季度贡献率升至94.8%……一组组数据,彰显消费“主引擎”的强大动力。

“我国人均GDP超过1.2万美元,正处于居民消费结构快速升级时期。”国家统计局新闻发言人刘爱华说,随着今年以来经济社会全面恢复常态化运行,在一系列促消费政策作用下,居民消费需求得到释放,消费规模继续扩大。

前不久,麦当劳全球宣布将增资中国市场;跨国零售企业永旺持续在华投资新开购物中心和超市;今年以来,多家外企高管密集访华,加码在华投资。“中国消费潜力较大,人口规模也较大,正处在消费结构升级的关键阶段,随着经济持续恢复向好,中国总的消费趋势将持续向好。”国家统计局副局长盛来运说。

可及性和医生的临床用药选择。”首都医科大学宣武医院胸外科首席专家支修益说,近年来随着更多我国自主研发抗肿瘤药物的出现,以往一些药品种类只能选择进口药的局面有所改变。

“经过6轮调整,国家医保局累计将744个药品新增进入医保目录,其中谈判新增446个,覆盖了目录全部31个治疗领域。”复旦大学教授、2023年国家医保药品目录调整药物经济学专家组组长陈文说,通过谈判纳入目录的药品,大部分是近年来新上市、临床价值高的药品,大量新机制、新靶点药物被纳入目录。

自2018年国家医保局成立以来,一年一次的药品谈判,使医保目录通过“吐故纳新”引导我国临床用药“提档升级”。

PNH病友之家发起人佳佳表示,希望新版医保目录正式施行后,罕见病医保通道能更加顺畅,让有需求的病友们都能真正用得起药、用得上药。针对谈判药品“进得了医保,进不了医院”难题,我国已经建立谈判药品配备和支付的“双通道”机制,通过定点医疗机构和定点零售药店两个渠道,打通患者用药“最后一公里”。截至2023年10月底,2022年版药品目录协议期内谈判药品已在全国23.92万家定点医疗机构配备。

# 锻造动力强劲的消费「主引擎」

新华社记者 王雨霏