

房地产周评

优化房地产政策为市场注入新动能

继北京优化调整房地产相关政策后,上海也出台了房地产新政策。8月25日,上海市住房和城乡建设管理委员会等6部门联合印发《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》,从调减住房限购、优化住房公积金、优化个人住房信贷以及完善个人住房房产税4个方面优化调整房地产政策。上海出台房地产新政策旨在精准调控,降低居民购房门槛,有助于更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性需求、缓解库存压力、提振市场信心、促进房地产市场平稳健康发展。

上海对特定居民家庭在外环外购买住房不限套数,北京对特定居民家庭在五环外购买住房不再限制套数,均是针对当前市场成交结构作出的精准调整。中指研究院数据显示,今年以来上海新建商品住宅成交中,外环外占比超过60%;二手房外环外成交约占51%。目前上海楼市总体稳定,但外环外的新房库存去化有一定压力。上海对外环外放开购房套数限制,有助于释放购买力、降低库存。优化多项公积金政策,将减轻缴存人房贷压力。此次上海新政策加大了公积金支持住房消费力度。一是提高个人住房公积金贷款额度。对缴存人购买二星级及以上新建绿色建筑住房的,住房公积金(含补充公积金)最高贷款额度上浮15%。首套房最高贷款额度从160万元提高至184万元,多子女家庭首套上浮比例可叠加计算,从192万元提高至216万元;二套房最高贷款额度从130万元提高至149.5万元。二是支持提取住房公积金支付购房首付款。三是支持住房公积金“又提又贷”。对缴存人提取住房公积金支付购房首付款的,不影响其住房

公积金贷款额度计算。调整后,对于总价不高的房产,公积金贷款可能可以覆盖购房贷款。可贷款额度的提升,将进一步降低首付付款额,从而减轻购房压力。公积金新政策还体现了对绿色建筑和多子女家庭的支持。商贷不再区分首套住房和二套住房,将降低购房者利息支出。银行业金融机构在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房,合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。这意味着二套住房贷款利率可能降低,有利于降低居民购房利息支出,减少月供,减轻房贷负担。完善个人住房房产税政策,将降低多套住房的持有成本。此次上海对符合条件的非本市户籍居民家庭购买的第一套住房暂免征收房产税;购买的第二套及以上住房在合并计算家庭全部住房面积后,给予人均60平方米的免税面积扣除。降低房产税支出有助于促进住房改善意愿提升。上海房地产新政策将给市场带来哪些变化?半个多月前,北京出台房地产新政策,市场热度有所提升。预计上海新政策不

仅能带来短期的购买力释放,更重要的是转变购房者观望情绪,提振市场信心。每年的9月和10月是传统销售旺季,北京、上海两座一线城市在“金九银十”到来前优化调整房地产相关政策,有望加快修复市场预期,对市场起到积极拉动作用。总体而言,我国房地产市场仍处在调整周期,但其依然有广阔发展机遇和前景。我们应进一步采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势,结合城市更新推进城中村和危旧房改造,多管齐下释放改善性需求。



本报记者 王轶辰



站在全球汽车产业变革的关键节点,中国二手车出口正迎来新机遇。“当前,中国二手车出口正处于政策红利与市场爆发叠加的黄金期,超4亿辆的汽车保有量、成熟的供应链体系、高性价比的车型选择,为中国二手车出口提供了坚实基础。”在日前举办的2025中国二手车出口生态大会上,中国汽车流通协会副会长罗磊说。数据显示,2024年我国二手车出口量已突破40万辆,出口160余个国家和地区,成为拉动汽车消费、促进产业升级的新兴力量。与此同时,中国二手车出口也亟需构建政府引导、企业主体、协会赋能的协同发展格局,以标准化、国际化服务体系破解海外市场壁垒,形成更具竞争力的全球二手车流通网络。神州租车CEO高德武表示,全球汽车流通体系加速变化,可靠的车源是生态的基石,透明的信息是信任的桥梁。二手车出口的下半场,不是单纯地卖车辆,而是“卖生态”。

本报记者

产业聚焦

氢能全链条发展前景可期

全球最大绿色氢项目在内蒙古投产,全球首个30兆瓦级纯氢燃机示范项目开工,全球首次绿色船用氨燃料加注作业在辽宁大连完成,首批氢能两轮车商业化运营项目在广东东莞落地……今年以来,重大氢能项目接连落地,氢能应用场景多点开花,氢能高质量发展呈现良好态势。氢能作为一种清洁、高效的能源载体,以其独特优势被视为未来能源体系的重要组成部分,也是实现碳达峰碳中和目标和经济社会可持续发展的客观需要。近日,在中国产业发展促进会氢能分会、内蒙古自治区氢能产业发展促进会主办的2025氢能产业发展大会上,与会专家表示,氢能在新能源和工业体系中具有不可替代的作用,要坚持绿色低碳转型,持续推进能源结构优化调整,坚定不移推动氢能产业高质量发展。



青岛炼化公司工作人员在制氢装置区域巡查。张进刚摄(中经视觉)

“制储输用”全面开花

在全球应对气候变化挑战的大背景下,氢能已成为全球主要国家加快能源转型升级、培育经济新增长点的重要战略选择。目前,已有60多个国家和地区将氢能纳入能源战略。日本提出“氢能社会”愿景,在燃料电池汽车、家用燃料电池系统方面走在世界前列;欧盟通过“氢能战略”,大力推动氢能生产和应用,并在工业脱碳和能源存储方面取得了积极进展;美国在高效电解槽、先进燃料电池等领域技术创新方面表现突出。

待拓展等,在一定程度上制约着氢能产业高质量发展。

近年来,随着光伏、风电技术加速成熟,可再生能源发电经济性日益凸显,带动新能源进入快速发展阶段。据机构预测,到2030年,我国风电和光伏装机将达到28亿千瓦至30亿千瓦,较2020年增长5倍到6倍。届时仅凭特高压输电网络,难以满足风光发电全额并网消纳需求。

西南石油大学碳中和首席科学家雷宪章认为,采取“能电则电,能氢则氢”战略,通过电氢协同发展模式,可有效促进可再生能源高质量发展。制氢和储运氢成本高是当前制约氢能产业发展的两大关键因素。离网制氢技术是破解电解水制氢成本困境的可行方案。雷宪章表示,当制氢电价降至每千瓦时0.15元至0.2元,离网制氢将具备经济性。不同电解水制氢技术各具优势,离网制氢场景下,采用碱性电解槽、质子交换膜电解槽、可逆固体氧化物燃料电池耦合方案,在风光发电时段进行绿氢制取,在无风无光时段,将可逆固体氧化物燃料电池切换至燃料电池模式,利用存储的氢气反向发电,可实现零碳制氢的闭环自治。

液态有机储氢技术是破解绿氢储运安全与成本困境的重要方案。液态有机储氢技术通过加氢反应,将氢气固定于芳香族有机化合物中,实现氢能的安全稳定储存。雷宪章说:“液态有机储氢技术可利用现有油轮、油罐车等运输工具,实现‘运氢像运水一样方便,储氢像储油一样安全’。”

氢能规模化落地还亟需打通应用场景。内蒙古包头市是全国能源消耗总量排名靠前的地区,也是绿色转型压力较大的地区,氢能成为当地用能终端实现绿色低碳转型的重要载体。内蒙古自治区党委常委、包头市委书记陈之常介绍,包头将围绕绿氢“制储输用”全产业链一体化发展,进一步做大绿氢产业规模,完善配套基础设施,拓展应用场景,做强科技支撑,打造全国重要的氢能装备制造基地。

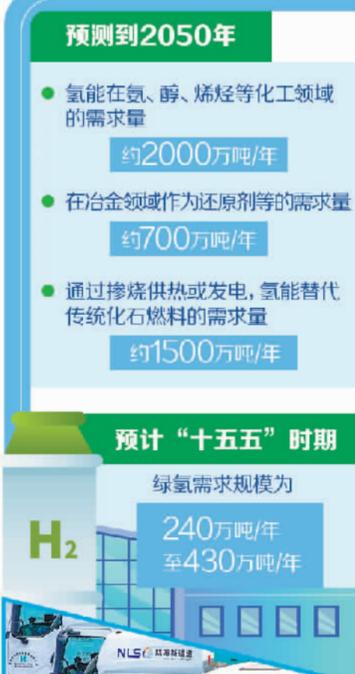
再生能源制氢不仅能解决可再生能源储存问题、增加能源系统灵活性,还可通过工业流程再造,助力难以直接采取电气化手段实现脱碳的行业完成低碳与零碳化改造。

目前,氢能在我国工业体系中主要发挥原料属性功能,应用多集中在合成甲醇、合成氨、炼化和煤化工等领域。预计到2050年,绿氢作为工业原料和能源产品的优势与作用将得到充分体现。综合相关机构预测,到2050年,氢能作为工业原料,在氨、醇、烯烃等化工领域的需求量约2000万吨/年,在冶金领域作为还原剂的需求量约700万吨/年;氢能作为能源产品,通过掺烧供热或发电,替代传统化石燃料的需求量约1500万吨/年,各类运输工具对氢或氢基绿色燃料的需求量也非常大。

“氢能依托其双重属性优势,将在燃料和原料协同发展以及产业链协同方面发挥关键作用。未来5年,氢能将加速呈现多元化发展态势,并成为经济新增长点。”北京大学能源研究院副院长杨雷说。

展望“十五五”时期,彭烁君预计,在经济性方面,绿氢、绿氨将初步具备价格竞争优势。在应用趋势方面,以满足国外需求的绿色甲醇燃料和燃料电池重卡为主的氢能应用将实现规模化发展;化工灰氢替代、气电掺氢、天然气管道掺氢等应用将成为局部地区的发展重点;燃料电池发电、煤电掺氢、氢冶金等领域应用以项目示范为主。综合研判,“十五五”时期绿氢需求规模为240万吨/年至430万吨/年。

为持续推动氢能高质量发展,国家能源局能源节约和科技装备司副司长边广琦表示,将强化政策引领,在“十五五”能源发展规划中进一步明确氢能产业发展目标路径,推动氢能项目和基础设施科学布局,推进氢能“制储输用”全链条协调发展;坚持科技创新,加强对能源科技创新平台、科技攻关、集成应用示范等方面支持力度,推动技术与产业深度融合;拓展应用场景,持续推动氢能可在能源、化工、交通、冶金等领域推广应用,促进氢能产业规模化发展。



推动电氢协同发展

“我们要清醒地认识到,氢能产业发展还面临诸多挑战。”中国产业发展促进会会长于彤坦言,政策体系尚不完善、制取成本相对较高、储运技术有待突破、应用场景有

双重属性优势凸显

氢能兼具工业原料和能源产品双重属性,是解决工业脱碳的重要可行方案。可



本版编辑 陶琦 美编 高妍

氢能重卡在陆海新通道重庆无水港等候发车。新华社记者 唐奕摄