

近期国内多个城市取消或放松住房限购政策——

## 限购“松绑”，楼市反响如何？

本报记者 廖睿灵

11月2日，昆明市宣布废止2017年、2018年出台的相关房地产政策，意味着又一特大城市取消商品房限售限购政策。今年9月以来，国内已有10多个超大、特大城市调整优化商品房

限购。

限购“松绑”，叠加下半年推出的“认房不认贷”、二套房首付比例下调等楼市新政，对房地产市场会产生什么影响？本报记者进行了采访。

## 多个二线城市全域放开限购

在限购政策下，居民买房除了要看自己的财力水平，还要看是否具备购房资格。8月25日，浙江嘉兴发布21条房地产新政，明确自措施发布之日起，不再限制居民家庭购房套数，所有商品房（含原限售房屋）不再限制转让。这一做法引起市场广泛关注。此后，国内多个大中城市陆续出台相关政策，对原先执行的房屋限购政策进行优化调整。

有的城市明确取消住房限购政策。比如，湖北武汉取消二环线以内住房限购政策，江苏无锡提出在全市域取消限购政策。

多数热点城市对住房限购政策进行了优化。比如，四川成都出台《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出四川天府新区直管区、成都高新区南部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区继续实施住房限购，统一为一个限购区域。其他区域不再审核购房资格。杭州市发布通知，明确杭州市住房限购范围由此前的上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区缩减为上城区、拱墅区、西湖区和滨江区。

据中指研究院监测，9月以来各地放松限购政策主要涉及全面放开限购、缩小限购区域、针对特定面积取消限购、针对人才或多孩家庭优化限购等方面。分城市来看，目前国内已有包括南京、苏州、青岛等在内的二线及新一线城市宣布取消限购政策。在北上广深这些一线城市特定区域，现有限购政策也作出了一定调整。比如上海市金山区明确，在滨海城区、高新社区及亭枫社区3个重点区域实施重点转型区域人才购房政策。广州提出调整住房限购政策实施区域范围，非户籍人口首套房购置的纳税社保年限从5年收缩至2年，同时解除黄埔、番禺、花都、白云区部分地区的限购。

“近期各地放松或取消住房限购政策，是房地产调控的手段之一。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池说，“房地产调控就是要根据不同时期的房地产供求关系，出台相应政策措施，起到平衡供求关系、促进房地产市场稳定健康发展的作用。在楼市走热、房价高企阶段，限购政策的出台在一定程度上抑制了投资需求；在楼市遇冷时，取消或放松限购有利于促进刚需和改善性需求释放，进而起到提振楼市的作用。当前，房地产市场供求关系发生重大变化，部分地区房地产市场供大于求，需要进一步释放需求端潜力。各地因城施策调整限购政策，正是响应楼市最新变化的举措，旨在提振市场信心，促进楼市回暖。”

## 部分城市出现楼市回暖迹象

多数城市限购政策调整已一月有余，房地产市场反应如何？

“9月7日南京宣布放松限购政策后，来咨询二手房的客户量明显增长。有的客户‘卖旧换新’，能享受一定比例的购房补贴。9月中旬以来，我带看的客户中就有几组已经成交了。”江苏南京一名房产中介告诉记者。

据南京市住房保障和房产局副局长蒋海琴介绍，南京出台多项楼市政策，旨在满足不同人群在不同阶段的购房需求。从数据看，南京全市商品房的日均交易量、二手房新增客户量及带看量均出现增长，市场活跃度有所提升。

在放松住房限购政策的广州，楼市也出现了一些回暖迹象。据广州中原研究发展部统计，10月份，广州新房网签6521宗，环比上升43%，同比增长23%，创下近5个月新高。二手房交易方面，广州市房地产中介协会发布的数据显示，10月份，广州的二手住宅网签达9361宗，环比、同比分别增长约9.6%、41.3%。

部分城市调整限购政策正逢房地产“金九银十”传统旺季，市场反应较为明显。湖南中原研究院统计数据，今年国庆期间长沙内五区商品住宅成交1387套，成交面积19.76万平方米，同比分别上涨22%、23%。



▲贵州省黔西市不断深挖各类资源，努力打造宜居社区，提升居民居住质量。图为黔西市锦绣街道锦绣社区。

周川超摄（人民视觉）

▲徐骏作（新华社发）

除了限购“松绑”，近期部分城市还推出了多项楼市配套政策，为刚需和改善性需求住房群体减轻购房负担。

比如，河南郑州提出下调住房贷款首付比例，明确对于贷款购买商品住房（含存量住房）的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整为不低于20%，二套房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整为不低于30%。浙江宁波提出调整住房限售政策，优化个人住房贷款套数认定标准，调整优化差别化住房信贷政策并调整住房公积金贷款首付比例等。海南省住房公积金管理局发布通知，明确缴存职工家庭贷款购买新建自住住房，属首套住房公积金贷款的，最低首付比例由30%调整为25%。

多项楼市新政叠加，促进楼市初现向好发展势头。国家统计局副局长盛来运表示，从房地产投资情况看，9月份房地产投资数据环比有所改善，房地产新开工面积降幅也有所收窄。从9月份70个大中城市商品住宅交易情况看，新房和二手房合计网签数据在9月份当月转正，环比增长2.8%，这是自4月份以来连续5个月下降后首次转正。“从这些指标数据看，我们认为房地产的优化政策作用在持续释放，有一定积极效应。”盛来运说。

## 楼市仍存在政策优化空间

业内人士认为，近期多地推出多项房地产市场新政，短期内对改善住房销售起到了积极作用，也在一定程度上提振了市场信心。

中指研究院发布的《9月居民置业意愿调查报告》显示，9月全国各地开始集中出台放松政策，增加居民购房需求、降低居民购房成本、改善未来市场预期，带动置业意愿提升。不过，该报告同时指出，9月居民置业意愿呈现先升后降的趋势，认房不认贷、降低首付比例、高能级城市限购放松等重磅政策出台后，带动居民置业意愿呈现脉冲式提

升，月初置业意愿达到39%，随后居民置业意愿呈现快速回落，降至24%。

赵秀池分析，取消或放松限购等楼市政策有利于改善居民预期和购房意愿，但这种意愿是否会转化为购房行为，仍取决于家庭购房能力、收入水平和当地房价走势。

“要持续提振市场信心并促其转化为购房行为，还需继续调整过时的限购限售限价限售等政策，叠加其他楼市利好政策，降低购房者的购房成本。”赵秀池说，“目前还未对限购政策作出调整的城市或区域，流入人口仍然较多，仍存在较多刚需和改善性住房需求。保持现有的限购政策，能避免这些城市对中小城市形成虹吸效应。而在部分房地产市场明显供过于求的城市，可以适当取消或放松限购政策，以刺激住房需求。”

在易居研究院研究总监严跃进看来，目前部分一线城市的住房限购政策仍有优化改善的空间。“上海金山区、广州等地依据自身人口发展趋势等因素，推出了具有针对性的购房政策，对提振楼市预期起到一定作用，但部分城市的中心城区仍在执行限购政策，不利于二手房市场买卖换新，在一定程度上影响了楼市活跃度。接下来，一线城市可以针对郊区、新城区等地房源，进一步放松限购限售等政策，推进一线城市偏远区域楼市交易，尤其是提升二手房市场活跃度，以满足市民住房需求，促进楼市健康平稳发展。”

住房和城乡建设部部长倪虹表示，今年房地产市场，总的看是“前高、中低、后稳”，“认房不认贷”“降低首付比例和利率”等政策措施起到了积极效果。“针对房地产市场新形势，国家作出了一系列重要部署，包括构建房地产发展新模式、实施保障性住房“三大工程”、一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求等。我们将会同有关部门，指导地方认真落实好这些重大部署，努力满足人民群众的住房需求，促进房地产市场平稳健康和高质量发展。”倪虹说。

本报福州电（记者刘晓宇）日前，中国拥有自主知识产权的18兆瓦直驱海上风电机组，在福建省福州市东方电气（福建）有限公司生产基地顺利下线。这是目前已下线的全球单机容量最大、叶轮直径最大的直驱海上风电机组。

18兆瓦直驱海上风电机组是针对海上I类风速区域开发的全新一代海上风电机组，是中国东方电气集团与中国华能集团海上风电创新联合体紧密合作、创新开发的又一重大工程，机组的关键部件叶片、发电机、变频器、变压器等完全实现国产化，推动整个风电产业链的协同发展和技术进步。

与该机型配套的叶片单片长126米，使用新型碳纤维拉挤板材料和新型主梁结构，兼顾结构安全性和经济性。发电机采用超高功率密度发电机，材料利用率高，经济性好。该机型的研发采用“主动偏航抗台策略+被动抗台风结构”设计，可抵御每秒80米的超强台风，适用海域广。

国产18兆瓦直驱海上风电机组叶轮直径达260米。机组由3万余个部件组成。机组轮毂中心高度160米，相当于53层居民楼的高度，风轮扫风面积超5.3万平方米，相当于7.5个标准足球场。机组满发时，每转一圈即可发出38度电，在年平均每秒10米的风速下，单台机组每年可输出7200万度清洁电能，可满足4万户普通家庭一年的生活用电，可节约标准煤2万余吨、减少二氧化碳排放5.5万余吨。

检查设备，工作人员就位，自主导航、位姿矫正，按动按钮、一键启动……这是如今智能化煤矿掘进工作面的情形，不仅告别了过去的肩挑手抬、人海战术，而且实现掘进、支护、运输平行作业，还一举创下煤巷掘进月进尺的世界纪录。

这当中的关键设备，正是中国自主研发的“煤海蛟龙”。近日，记者随“走进新国企·打卡新坐标”网络互动传播活动走进“煤海蛟龙”诞生地——中国煤炭科工集团太原研究院，看“煤海蛟龙”如何跑出煤巷掘进的“中国速度”。

## 掘支运平行作业，月最高进尺打破世界纪录

“煤海蛟龙”全称是掘支运一体化快速掘进系统，用于煤矿巷道掘进。

在中国煤科太原研究院的生产车间，记者看到了这台最长可达200多米的“长龙”。整套系统由“龙头”掘锚一体机和“龙身”锚杆转载机、连续运输系统以及协同控制平台等部分组成。它能完成割煤、煤矿巷道支护、煤块运输等多种工序，将煤块源源不断运出井巷。

据介绍，巷道掘进作为煤炭开采的先行基础工程，约占煤矿井下采掘工程量的70%—80%。中国每年新掘巷道1.3万公里，相当于地球的直径，工程量位居世界第一。

安全、高效的综合机械化采煤问题，中国已基本解决，但与之对应的综合机械化巷道掘进仍属世界级难题，需要更好的技术。

对此，中国煤炭科工集团首席科学家、快速掘进系统总设计师王虹很有感触。40多年前，王虹还在煤矿实习，一次事故给他带来强烈的震动。“我当时就想，如果未来能从事装备设计工作，一定要在掘进技术革新上有所作为，尤其是要保障安全。”王虹说。

多年来，王虹一直朝着这个目标努力。2012年，他带领科研人员大胆创新，针对国内外现有掘进技术装备成巷速度慢、用工多、自动化程度低的问题，率先提出了掘进、支护、运输平行作业的构想。

2014年，中国煤科太原研究院针对神东矿区稳定围岩条件成功研制全球首套高效快速掘进系统，实现了掘支运平行、连续作业，巷道一次成型，创造了月最高进尺3088米的大断面单巷掘进进尺世界纪录。

## 不断迭代创新，掘进系统更智能

今天的“煤海蛟龙”跟诞生之初相比，又发生了质的飞跃。“从最初的1.0版本到现在的4.0版本，我们的研发一直在往前推进，不断提升设备性能。”中国煤科太原研究院软岩掘进装备分院副院长张小峰说。

近十年来，“煤海蛟龙”不断迭代创新。例如，由于中国地质条件复杂，“煤海蛟龙”在特殊地质条件下的适应性方面仍有所局限。通过不断优化设计，2022年，设备在中等稳定围岩条件下创造了月进尺2086米的掘进进尺纪录，在复杂围岩条件下创造了月进尺856米的掘进进尺纪录。至此，太原研究院开发的快速掘进成套装备实现了从稳定围岩条件到复杂围岩条件的全覆盖。

每一个进尺纪录和性能提升背后，都是科研人员攻坚克难、反复验证的成果。有的矿井地板松软，重型设备极易陷入，而“煤海蛟龙”成套装备达230余吨，其中单是掘锚一体机就有100多吨，“蛟龙”的优势更是无法施展。为提高对地板的适应性，科研人员开发了宽履带交流变频调速行走系统，使得“煤海蛟龙”在松软地板条件下通过性、整机调动能力更强，配备的电驱行走系统也使整机行走姿态更加精准。

今年，中国煤科太原研究院智能快掘系统4.0突破了超大断面快掘截割瓶颈，通过多项关键技术的创新，将煤巷掘进设备的自动化、智能化水平推向新高度。

中国煤科太原研究院智能控制技术分院总工程师王德光说，为保证整个快速掘进系统能像蛟龙一样在煤海“畅游”，研究人员利用5G、大数据、UWB（超宽带）、云技术等新技术，开发出适用多种条件的“智能大脑”。

伴随着“煤海蛟龙”从1.0到4.0迭代，导航与控制系统变得越来越精准，工作人员有望望机器越来越远。从半机械化到自动化、少人化，煤矿采掘这一传统行业正日益变得安全、高效、绿色、智能，并向着无人化的智慧矿山持续“掘进”。

## 看「煤海蛟龙」跑出新速度

本报记者 李婕

中国自主研发的煤矿掘进系统不断刷新纪录

## 全球最大 十八兆瓦直驱海上风电机组下线



“双十一”购物节过后，江苏省扬州市各大物流企业迎来快递物流高峰。图为中国邮政集团有限公司扬州邮政邮件处理中心的工作人员在分拣快递包裹。

孟德龙摄（人民视觉）



中国煤科太原研究院工作人员在进行“煤海蛟龙”性能调试。受访者供图