

多地优化调控政策提振住房消费

优化限购、降低首付、补贴税费、提高贷款额度成为调控政策优化的“标配”

近期，多地降低首套房贷利率至4%以下。据不完全统计，2023年已有近30个城市调整了首套房贷利率。优化限购、降低首付、补贴税费、提高贷款额度也逐渐成为调控政策优化的“标准配置”。

多项政策利好叠加，从1月份各地房地产市场表现来看，部分城市的二手房市场已显现回暖迹象。业内人士呼吁，各地应继续优化政策，大力支持刚性和改善性购房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

多地持续优化房地产调控政策

近期，多地密集出台新的房地产调控政策。

——减少购房成本。1月5日，央行、银保监会发文，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。截至目前，已有近30个城市调整了首套房贷利率，其中多个二线城市开始执行首套房贷款利率最低为3.8%的政策；在部分三四线城市，个别银行首套房贷利率已开始按3.7%执行。

部分地区还实施税费补贴，用于支持特定群体购房。乌鲁木齐出台新政，首次购买130平方米以下新房的购房者，享受50%契税补贴；河南荥阳市对符合条件的首次购房的青年人才给予最高10万元的购房补贴，6月30日前购房可享30%至40%的契税补贴；安徽六安市规定，多孩家庭购144平方米以下的新房享受50%的契税补贴。

有的城市买房还送消费券，宁波海曙区2月4日起推出总额2000万元的“购房送汽车、家电消费券”活动，单套最高可送价值18万元的消费券，购房者凭券在该区指定商家购买汽车、家电，三个月内有效。

——降低购房门槛。多地优化限购政策，东莞、荥阳等地暂停执行住房限购政策；部分二线城市允许符合一定条件的群体购买第三套房，长沙规定二孩及以上家庭购房，可增加一套购房指标。

另外，长沙、济南、绍兴等二三线城市对特定的购房对象提高了公积金贷款额度。如绍兴分别对二孩、三孩家庭公积金贷款额度上浮20%和30%。

——让买房更方便。为加快购房流程，



让消费者买得安心，多地实施“交房即交证”。如河南省规定，从1月1日起，全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”，以切实解决群众关切的不产权证“办证难”。

深圳、武汉等地支持二手房“带押过户”：在二手房交易中，对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除，买方也需要使用贷款购房的情况，买卖双方可选择二手房“带押过户”模式，从而加快二手房交易流程。

部分城市二手房市场出现回暖迹象

二手房市场常被视为楼市的“晴雨表”。易居企业集团CEO丁祖昱表示，从2022年三季度以来，二手房回稳速度明显比新房市场快。2023年1月，全国二手房市场也保持着一定的成交热度。

根据克而瑞研究中心数据，全国11个重点城市的二手房成交较去年春节月的成交增长29%，出现回暖迹象。从成交数据来看，1月份青岛和东莞二手房成交量均实现同比正增长，成都、苏州、佛山、杭州、深圳等9个城市成交量超过2022年春节月2月份。

据贝壳研究院统计，1月贝壳50城二手房价格指数环比上涨0.2%，这是自2021年8月连续17个月环比下跌以来首次止跌。50城中约六成城市二手房价格1月止跌，覆盖京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等重点城市群。

数据显示，春节假期以来，50个重点城市的二手房带看量和成交量有了明显提升。50个重点城市二手房日均成交量较春节前的日均成交水平提高30%以上，日均带看客户量较春节前日均水平提高1倍以上。

值得关注的是，部分三四线城市显现出久违的返乡置业需求升温迹象。据克而瑞研究中心统计，春节期间，三四线城市“逆势翻红”，28个三四线城市住宅成交量同比上涨13%。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟分析说，苏北、西南等地区的三四线城市迎来“返乡置业”高潮，叠加部分开发商以低首付、特价房、大折扣等多重优惠让利购房者，近期出现多个热销项目。

在安徽淮南的一个新楼盘，销售人员告诉记者：“我们主打刚需产品，首套房首付比例和利率降低，让更多人有了‘上车’的可能性。”

业内人士认为，虽然部分城市楼市已出现向好苗头，但对于更多城市来说，经历

了2022年的深度调整，市场预期仍较为低迷，楼市尚待回暖。克而瑞发布的《2023年1月中国房地产企业销售TOP100排行榜》显示，1月份百强房企销售仍低迷，销售规模同比下降33%。该机构分析认为，销量大幅下滑一方面是因为楼市降温趋势有惯性；另一方面，个别出险房企的项目滞销也拉低了整体数据。

增信心稳预期，提振住房消费

1月份，多地在经济提振方案中提及鼓励住房消费。业内人士建议各地因城施策，以增信心、防风险、促转型为主线，提振房企、购房人、新市民和青年人信心，大力支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

不少行业人士建议，在高库存、人口净流出的城市，地方政府可鼓励房企提升住房品质，让老百姓住上好房子。一家全国布局的混合所有制公司江苏区域的营销负责人说，让市场主体以好产品、好服务、好社区打动客户，充分释放改善型客户的购房需求，实现优胜劣汰。

对于目前供过于求、存在明显去化压力的三四线城市及一二线城市远郊区，不少业内人士建议适时进行限购政策调整，如降低非户籍家庭社保缴存年限要求等；加快人才落户，支持其购房消费。

亿翰智库董事长陈啸天建议，支持刚需群体正常的购房和换房需求，还应放松限贷政策，“认房又认贷”的城市可逐步调整为“认房不认贷”，即只要家庭名下无房，无论原来是否有贷款记录，购房时均按首套房贷款政策执行，以扩充居民购买力。

行业人士认为，有条件的地方可行预售制改革，进行现房销售。继续实行预售的，须把资金监管责任落到位，防止资金抽逃，防止出现新的交楼风险。

有行业人士指出，随着市场逐步企稳，北上广深等热点城市可能面临新一轮房价上涨压力，相关政策调整要慎重。如果因为调控政策放松而导致房价大幅上涨，将进一步增加购房人负担，可能引发新的泡沫风险。

据新华社

拉尼娜事件 预计于初春结束

记者近日从国家气候中心获悉，当前正在持续的拉尼娜事件预计将于2023年初春结束。

拉尼娜事件是指赤道中东太平洋海表温度异常出现大范围偏冷且强度和持续时间达到一定条件的现象。根据相关国家标准，当关键区（即西经120°至170°、南北纬5°之间的区域）3个月滑动平均海表温度低于气候平均态0.5摄氏度时，即进入拉尼娜状态，持续5个月以上便形成一次拉尼娜事件。此次拉尼娜事件的形成，始于2021年9月至2022年1月间拉尼娜状态持续。

据介绍，2022年12月，赤道中东太平洋表层的异常冷水明显减弱，特别是东太平洋200米以上的次表层海水显著回暖。不过从热带大气特征看，沿赤道的垂直纬向环流距平场上，印度洋东部至赤道西太平洋为异常上升运动，而赤道中太平洋为异常下沉运动控制，表现出热带大气对拉尼娜的响应特征仍持续。

国家气候中心截至1月29日的监测表明，2023年1月以来赤道中东太平洋拉尼娜事件持续。根据赤道太平洋海洋大气环流现状以及国内外气候动力模式和统计方法预测结果，预计拉尼娜事件将于2023年初春结束。

据新华社

电影院 3D 眼镜要收费，合理吗？

中国消费者协会指出，3D 眼镜额外收费属于不平等的格式条款

购买付费眼镜。

记者调查发现，很多需要观众付费购买或租赁3D眼镜的影院，所标注原因大都出于健康卫生考虑。“我认为这样的理由实际上并不成立。如果是出于卫生考虑，影院可以对眼镜进行集中消毒，而不是强迫消费者出钱购买。而且，消费者购买后也很少重复使用，因为大部分时候是临时起意看电影。我家里已经存了好几副3D眼镜，都是去看电影的时候买回来的，这也是一种浪费。”北京市读者杨女士说。

付费使用眼镜，经营成本是影院考虑的重要因素。据业内人士介绍，3D眼镜规格种类繁多，一般影院使用的普通3D眼镜成本价从几元到十几元不等。还有一些技术含量较高的眼镜，早期成本价高达五六百元。而且，后续眼镜断腿、掉镜片、丢失等都是易发情况，免费向观众提供眼镜无形中增加了影院经营成本。

“影院虽然有控制成本的考虑，但不能因此就转嫁给消费者。”中国人民大学法学院教授刘俊海表示，影院3D眼镜收费实际上侵犯了消费者的知情权、自主选择权和公平交易权。电影院单方面告知顾客3D眼镜需要付费，实质上是

一种不公平的条款，免除了电影院义务，侵犯了消费者的权利。

福建师范大学法学院副教授李付雷表示，观影合同是电影院为了重复使用而预先拟定的，并在订立合同时没有与观众协商，属于格式条款。是否免费提供3D眼镜对于观众来说具有重大利害关系。民法典明确规定，提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务，致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的，对方可以主张该条款不成为合同的内容。“对于3D电影而言，3D眼镜是必需的观影设备，提供3D眼镜是观影服务不可分割的组成部分。电影院有义务在观众买票时提醒其注意，并充分尊重观众的自主选择权。”李付雷说。

中国消费者协会指出，3D眼镜额外收费属于不平等的格式条款，侵犯了消费者的自主选择权，涉嫌违反消费者权益保护法。“观众有权拒绝购买3D眼镜，并就是否免费提供3D眼镜与电影院沟通协商。如果双方无法达成一致意见，观众还可向有关部门投诉。监管部门应当加强监管，及时处理有关投诉和反馈，维护消费者的合法权益。”刘俊海说。

据《人民日报》