2024年7月26日 星期五
本版主编：陈 炜 责 编：白 杨 制 作：王敬涛
证券日报

北京“626”楼市新政满月

# 市场情绪升温 “好房子”受青睐

本报记者 张梦逸

北京“626”楼市新政出台已满一个月。一个月来，政策落地效果如何？市场发生了哪些变化？对此，《证券日报》记者走访北京多个板块，实探新房及二手房市场。整体来看，新房、二手房市场情绪均有所升温，市场活跃度显著提升。

从网签数据来看，根据北京市住房和城乡建设委员会数据，6月27日至7月24日，北京新房住宅网签量为4233套，存量房（二手房）住宅网签量为14966套，较新政出台前可比时段（5月29日至6月25日）分别增长41.7%、12%。

## 二手房市场好转

“购房门槛降低了，客户就多了。”7月22日，朝阳区安贞板块一位房地产经纪人告诉记者，北京“626”楼市新政出台后，到店咨询的客户明显变多。

58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，从安居客线上数据来看，北京“626”楼市新政出台后，市场找房热度有所提升，同时市场的韧性较强，在热度上涨之后一直处于高位震荡。市场找房热度保持高位可视为后期市场成交量提升的一个明显信号。

谈及目前二手房价格情况，多位经纪人对记者表示，价格下调的情况确实存在，但要视房源情况而定，不同板块房源间的价格分化比较明显。

一位主要负责海淀区五道口板块的经纪人告诉记者，该板块以学区房为主，价格受地段影响较大，除部分存在“硬伤”的房源外，二手房价格比较稳定。

“以城华园小区为例，该小区户型以刚需小户型为主，最近卖得较好。”该经纪人告诉记者，此前该小区二手房总价处于板块内相对低位，随着北京“626”楼市新政出台，加上最近小区完成了翻新改造，在成交量提升的同时，房源的议价空间也缩小了。

“总体来看，北京楼市政策效应得到了积极释放，降低了购房成本。尤其是一些二手房交易活跃，说明市场预期好转。”易居研究院研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示，二手房市场好转，对于后续改善型住房需求释放也具有积极作用。

## 新房成交量上涨

“周末我们一天有上百组客人，销售根本带不过来，一般都需要排队等待。”7月20日，大兴区西红门板块某改善性新盘售楼处前台接待人员告诉记者，目前没有空闲的带看销售，需要等待一段时间。

同样的情况还出现在昌平区朱辛庄板块某新盘售楼中心。在等待片刻后，记者进入该售楼中心大厅，发现大厅内座位基本被坐满，同时，多位销售正在沙盘旁向客户介绍楼盘情况，沙盘中多个楼栋挂上了“售罄”标识。

“现在我们的主力户型基本售罄了，剩下的房源都是在顶层或者3层以下。”该新盘销售人员说。

数据显示，6月27日至7月24日，北京新房住宅网签量为4233套，较5月29日至6月25日2986套的销售量增长41.7%。

北京多个售楼处人气较旺 张梦逸/摄

“从新房侧的成交可以看出，新政出台后大量购房群体加快了入市脚步，从而使市场成交量大幅上升，这一趋势预计还将在第三季度持续体现。”张波表示。

新房到访量及成交量提升的同时，在政策支持下，“好房子”更加受到购房者青睐。在走访过程中，记者注意到，多个新盘在宣传精装修配套、小区绿化造景的同时，也将“绿建三星”“绿建二星”“装配AA”“超低能耗建筑”作为宣传重点，着重展示自身的“好房子”属性。

北京“626”楼市新政提出，对于申请住房公积金个人住房贷款，购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭，给予上浮贷款额度支持。

“我们既是‘绿建三星’又是超低能耗建筑，新政出来之后，公积金额度至少可以上浮70万元，吸引力还是比较大的。”上述大兴区西红门板块新盘销售人员介绍。

“昨天刚提交了公积金贷款申请。房子是‘绿建二星’和‘装配AA’，（公积金贷款）额度上浮了40万元。”刚刚购入新房的于女士告诉记者，公积金贷款利率更低，自己还是希望能尽可能多贷公积金贷款，在选购时就考虑了影响公积金贷款额度的因素。

严跃进表示，“绿建三星”等建筑交易情况不错，是和目前提及的“好房子”、高品质住宅等政策挂钩的。同时，这也在客观上对于居住品质提升起到积极作用。

谈及北京“626”楼市新政的后续影响，张波认为，目前，北京二手房市场的成交上涨情况弱于新房，未来改善性需求还有进一步释放的空间。下一步，北京房地产优化政策还可以从降低“限购”门槛入手，拉动更多潜在购房需求入场，充分打通改善置业链条，从而推动成交量持续稳定提升。

# 新政满月北京楼市活跃度提升 按揭贷款申请量明显增长

本报记者 彭 妍

自6月26日北京下调购房首付比例和房贷利率至今，已满一个月，从市场表现来看，北京房地产市场活跃度显著提升。

《证券日报》记者近日从多家银行个贷部门工作人员处了解到，自北京“626”楼市新政实施以来，房贷业务的咨询量和申请住房按揭贷款的人数明显增加。此外，银行贷款余额充足，二手房贷款放款周期明显缩短。

“北京地区个人住房按揭贷款的业务申请量明显增加了。”工商银行北京地区某支行个贷业务中心工作人员告诉《证券日报》记者，银行住房按揭贷款申请量与房地产交易量挂钩。随着房地产市场交易量增长，个人住房按揭贷款明显增长。

“近期，我行申请住房按揭贷款的客户比以往增加很多，加上近期房贷利率又降了，购房成本也跟着降低，越来越多的人选择按揭贷款购房。”有银行个贷经理对记者表示，此次LPR下调后，首套房贷款利率降至3.4%；如果是二套房，客户购买五环内住房，房贷利率则降至3.8%，购买五环外住房，房贷利率则降至3.6%。

此外，《证券日报》记者从各银行了解到，目前信贷额度不紧张，银行贷款余额充足、放款速度较快。有银行表示，二手房过完户后最快两个工作日就能放款。也有银行表示，现在放款速度较快，房产抵押以后大概一周时间银行就会放款。

整体来看，新政落地后，无论是带看量、咨询量还是成交量均较之前大幅增加。

北京西城区一家大型房产中介门店的工作人员告诉记者，现在房贷利率降低、房价也下降了，总的购房成本确实比之前低不少。因此，客户购房意愿和看房活跃度均有所提升。

与之对应的是，北京新房、二手房市场成交量明显回暖。据中指院统计，6月27日至7月23日，北京新房成交4063套，较6月1日至6月26日日均增长47.9%；二手房成交14323套，较6月1日至6月26日日均增长17.3%，较去年同期增长52%。

中指研究院市场研究总监陈文静对《证券日报》记者表示，整体来看，新政落地后，市场活跃度有所提升，叠加6月末集中网签影响，北京新房、二手房成交量较新政前均明显增长。

“下半年，稳市场、去库存政策有望继续发力。预计未来各地首套房、二套房贷款利率仍有下行空间和预期，降低购房成本仍将是支持购房需求释放的重要举措之一。”陈文静表示。

# 多地放宽车辆购买限制 释放汽车消费潜力

本报记者 龚梦泽

今年以来，相关部门多次提及“鼓励限购城市放宽车辆购买限制”。据了解，目前，北京、上海、广州、天津、杭州、深圳等地尚未完全取消购车限制。不过，为进一步贯彻国家和地方关于恢复和扩大消费等相关决策部署，上述地区正积极优化政策，放宽汽车限购。

7月19日，北京市交通委表示，为逐步解决无车家庭用车需求，市交通委会同市发展改革、公安机关交通管理、生态环境等多部门研究，经市政府同意，2024年面向符合条件的无车家庭，定向增发2万个新能源小客车指标。

7月24日，杭州市交通运输局发布关于公开征求《优化我市小客车调控政策若干措施（征求意见稿）》意见的公告，新政内容包括取消个人和单位申请区域指标的资格条件和数量限制、放宽“久摇不中”类指标申请条件及取消本市小客车增量指标竞价1万元的保留价等。

中国汽车流通协会乘用车市场信息联席分会秘书长崔东树认为，两地新政体现出针对汽车促消费的力度在加大，以及加速挖掘市场潜力的决心。预计放开指标限制将会成为今年下半年的重要趋势。

## 限购“松绑” 推动刚需释放

公安部最新数据显示，截至2024年上半年，汽车保有量300万辆至500万辆的城市有20个，其中深圳、杭州、广州、天津限购；汽车保有量500万辆至600万辆的城市为上海、苏州、郑州，其中上海限购；汽车保有量600万辆以上的城市为成都、北京、重庆，其中北京限购。

7月1日，《广州市小客车指标调控管理办法》开始施行。其中提出，普通车增量指标每个周期配置额度为8万个，按月度平均分配。参加增量指标摇号累计次数达72次以上的个人，可直接申领普通车增量指标，不占用配置额度。

无独有偶，深圳市5月27日发布的《深圳市推动消费品以旧换新行动方案》提出，取消非深户籍人员申请新能源小汽车增量指标社保限制；放宽名下仅有1辆在深圳市登记的小汽车个人申请混合动力小汽车增量指标的条件限制。此前，深圳市2023年4月份出台的《关于调整新能源小汽车增量指标申请条件的通告》，已经取消了要求最近连续24个月以上在本市缴纳基本医疗保险等限制条件。

为进一步贯彻国家和地方关于恢复和扩大消费的决策部署，今年年初，天津市实施的优化小客车调控政策措施中，面向无车家庭定向配置3万个普通车指标，针对“久摇不中”申请人以阶梯摇号方式投放1万个普通车指标。此外，还专门设置了高层次人才指标，规定经天津市有关部门认定的海河英才，名下未登记天津市小客车的，可申请1个指标。

而早在去年，杭州市就发布《杭州市交通运输局等6部门关于发布惠民生优化小客车其他指标若干政策措施（试行）的通告》并实施。其中明确，参与车牌摇号的符合条件的久摇不中者、人才、多孩家庭等个人以及重点企业可直接申领小客车指标。近期，杭州市调控办称，积极关注并研究去年新政的实施情况，根据实施效果将适时优化调控政策。

中国乘用车产业联盟秘书长张秀阳对《证券日报》记者表示，从上述几个限购城市发布的最新政策来看，限购放宽和增发指标的对象，主要针对“久摇不中”和购买新能源车型的人群，这不仅有助于为真正需要用车的家庭解决刚性需求，也有助于促进当地汽车消费，加速汽车市场向新能源转型。

## 依靠技术支持 破解现实难题

对于部分限购城市的消费者而言，没有小客车号牌指标成为其步入汽车消费市场的最大阻碍，尤其是多代际的无车家庭，往往具有强烈的购车意愿和实际需要。北京市民张先生告诉《证券日报》记者：“不是不想买车，摇了快10年的指标，实在是摇不中，急也没有办法。”

事实上，限购城市的摇号中签率相对较低是不争的事实。北京市6月26日公布的2024年第一期小客车指标摇号结果显示，当期有超62万家庭、259万个人申请摇号，但只有9600人能得到车牌。

张秀阳认为，国内大型城市的限购政策，对最具购买力的消费市场客观上形成了需求压制。在急需拉动内需的当下，通过对汽车限购政策进行优化，有限度地释放部分大城市购车需求已具备现实的必要性和可行性。

“如果相关限购大城市放开限购，每年或将增加汽车销量300万辆，约占2023年汽车销量的10%。不仅能在很大程度上拉动消费，也能助推汽车产业增长，从而对经济社会发展作出更多贡献。”张秀阳表示。

中国新能源汽车产业创新联盟理事高云鹏则认为：“放宽乃至放开汽车限购已成为经济发展的内在需求，但特大城市完全放开汽车限购的可能性很小。”

高云鹏表示，建议400万辆以下保有量城市逐步放开燃油车限购。此外，想实现全面取消限购，最终还是要依赖大数据、大模型等技术的支持，凭借城市交通指挥端到车端的高度智能化协作，破解现实难题。

# 董宇辉从东方甄选离职 7658.55万元买下“与辉同行”

本报记者 贺王娟

7月25日晚间，东方甄选发布公告称，董宇辉经集团与其友好讨论后，已决定不再担任公司雇员及公司一个合并联属实体的高级管理层，该离任乃由于董宇辉的职业抱负、对其他事业的投入及个人时间安排，并于2024年7月25日生效。

受此消息影响，新东方美股盘前调整，一度跌近10%。

东方甄选同时披露了出售公告。根据公告，7月25日，董宇辉（买方）、北京新东方迅程网络科技有限公司（卖方）及与辉同行（北京）科技有限公司（目标公司）订立出售协议，据此，卖方同意出售，而买方同意收购目标公司100%股权，代价为人民币7658.55万元。

此外，东方甄选称，将在一年期间不时在公开市场购回价值不超过5亿元的公司股份。

随后，俞敏洪发布《致东方甄选股东朋友的一封公开信》，信中称：“从今天开始，东方甄选的全资子公司与辉同行，将正式从东方甄选独立出去，由董宇辉个人持有其100%股权。为了向宇辉表示感谢，除了已经支付承诺的全部待遇，我已恳请董事会及薪酬委员会并取得同意，把与辉同行的全部净利润奖励给宇辉。”

董宇辉也发文表示：“考虑到现在的实际状况和发展规划，经过双方的友好协商和一致决定，与辉同行这家公司，之后就要开始独立运行了。脱离了港口的庇佑，与辉同行从今天开始，就要独自驶向辽阔海面了。未来不可预知，唯有全力以赴。”

值得一提的是，2023年12月底，董宇辉正式离开东方甄选，创立个人账号“与辉同行”，开启了全新的直播带货之路。此后“董宇辉‘单飞’销售额超东方甄选”的话题持续引发关注。

对于董宇辉离职事件，以及东方甄选对于董宇辉离职在经营层面有何新的战略安排，记者向公司方面发去采访提纲，但截至发稿未获对方回复。

# 边缘AI市场升温 多家企业加码布局

本报记者 贾 丽

生成式人工智能的快速发展为诸多行业带来新的机遇。当下，众多企业加速布局边缘AI，加速大模型降本，也推进了具身机器人、数字人等智能终端的迭代发展。

在7月24日举行的第十七届英特尔网络与边缘计算行业大会上，机器人、深信服、数码视讯、中科创达等上市公司企业代表现身，分享了其在边缘AI领域布局的最新进展。英特尔方面表示，将与中国企业持续深度布局边缘算力，以加速AI大模型在实际场景中的应用落地。

“随着大模型和算力的底层技术不断完善，生成式AI带动应用端革命，大模型部署在边缘侧成为必然趋势，边缘AI将成为各科技巨头抢占的下一块高地。AI与边缘计算的融合，也为产业链发展带来新机遇。”中国联合国采购促进会副秘书长宋嘉在接受《证券日报》记者采访时表示。

摇晃着身体不断与参观者互动，在大会展区现场，一个名为“小英”的AI“3D”虚拟数智人引起参观者关注。相关工作人员表示，“小英”是一个完全部署于边缘端的数智人，基于英特尔酷睿处理器与独立显卡技术，集成了先进的大语言模型和RAG技术，可以担任营业厅客服代表等多类职务。

随着芯片算力、虚拟现实、大模型的飞速发展，数智人技术已经从科幻走向现实，其不仅外观高度逼真，更以强大的交互能力与智能算法，落地各行业应用。上述工作人员告诉记者：“随着生成式AI对算力需求及应用要求的提升，众多云端生成式AI正向边缘侧和端侧迁移，释放生成式AI的更多潜力。”

在大会的展览区域，具身机器人、机械臂、AI数字人、智能网联汽车路测设备以及低空预警和5G边网融合场景纷纷得到展示。

科东（广州）软件科技有限公司AI研究员研发工程师张雷表示：“融入最新的语言大模型及多模态环境感知技术，基于英特尔最新一代计算平台，科东智能机械臂控制系统可以通过自然语言驱动机械臂执行任务，满足工业场景中轻量化本地部署需求，同时做到数据不出厂，大幅提高效率。”

据了解，随着生成式AI快速发展，云端算力面临成本以及供给压力，逐步无法承载AI需求，AI应用的范围与深度也渐渐被限制。为突破这一瓶颈，众多厂商联合抢先布局边缘AI，从而解决延迟、隐私和成本等关键问题，让AI技术在更多领域得到应用。

“边缘计算很好地解决了数据本地化需求，降低大模型部署成本，有力推动具身智能机器人、数字人等终端及应用的迭代发展。”张雷说。

多家企业积极备战边缘AI，推进大模型在边缘场景的部署。深信服工程师表示，公司实现在垂直领域安全大模型的高效能部署，极大提升了大语言模型的处理速度，进一步降低了运营成本。数码视讯相关负责人称，采用AI分辨率软件，公司转码器实现了图像重建等功能，并可以利用生成式AI算法自动产生超高清视频内容。

英特尔副总裁兼网络与边缘计算事业部中国区总经理陈伟表示，基于对边缘AI趋势的洞察，公司推出了专为边缘和网络AI设计的模块化平台，从而推动企业加速AI在边缘和网络的开发应用等，已经落地制造、交通、医疗等多个领域。

边缘AI市场不断升温，成为当下企业竞争的热门领域。除上述企业外，高通、英伟达均在进军边缘计算领域，国内三大运营商、网宿科技等企业也均在从不同路径布局边缘AI市场。

生成式AI技术与边缘计算的融合，也有望释放巨大的产业空间。据调研机构Gartner预测，到2026年，80%的全球企业将使用生成式AI，50%的全球边缘部署将包含AI。

英特尔中国区总经理王稚聪表示，AI正在成为经济重要的驱动力。英特尔将基于边缘AI研发，进一步推动与中国本地大模型厂商进行适配优化，提升各行业的生产效能和产品创新。

与此同时，芯片端巨头、大模型玩家、制造企业加速边缘AI相关布局，也在带动边缘计算规模提升以及产业链升级。

根据机构STL Partners预测，到2030年，全球边缘计算潜在市场规模将增长到4450亿美元，行业复合年增长率高达48%。民生证券认为，在边缘侧推理的轻量化大语言模型有望带动边缘AI计算成长，加速边缘硬件市场更新迭代。边缘侧终端、算力、芯片等产业链环节均有望迎来规模性发展。