

“沪六条”效力显现 上海楼市交易活跃

楼市信心从哪儿来



□ 孔道威
中青报·中青网记者 王烨捷

近日，受“沪六条”推动影响，上海楼市交易活跃度提升明显。上海市房管局披露，9月，上海一、二手住房累计成交207万平方米，环比增加8%、同比增加24%。

“原价1200万元左右，砍价后1000万元到手，我觉得比较合适。”上海市民陈先生9月份在上海市闵行区外环外华泾地区购入一套198平方米的二手房，带花园，单价约5万元。他的这笔成交，看房时长仅两周。

10月12日，在由上海财经大学举办的2025年三季度宏观经济专题研讨会上，中国人民银行调查统计司原司长、中欧国际工商学院教授、中国首席经济学家论坛研究院院长盛松成在作报告时认为，我国房地产市场有望一两年内止跌回稳，“上海核心地段每平方米20万元的新房，一小时卖完了，这是事实。我认为，一线城市房价将总体趋稳，接下来会影响核心二线城市，最后影响到三四线城市。当然，三四线城市复苏会更久一些，它们既

房地产市场未来的“盼头”，在于地方政府做好积极的土地利用结构调整。专家建议“土地跟人走”，人口在哪里，房地产就该到哪里。

有人口流出问题，还有产业问题”。

66套单价20万元房产，一小时售罄

盛松成口中的上海核心地段新房，具体指的是位于上海黄浦区的豪宅项目上海壹号院，毗邻上海外滩和豫园。该项目8月23日迎来线下开盘，66套房源1小时售罄，当日实现销售48亿元。项目主力户型面积约315平方米至1115平方米，项目方公开的人市均价为19.8万元每平方米，套均总价约7358万元。

值得一提的是，这是该项目第五批次开盘，其第一批次房源于去年8月开盘。目前，该楼盘394套房源累计销售金额超240亿元，多个批次开盘即“日光”。

中青报·中青网记者注意到，与以往上海豪宅楼盘新房与二手房价格倒挂，一手房更加便宜，从而吸引了众多投资者入局不同，该盘新房与周边二手房并未出现倒挂现象，其周边次新二手房的挂牌单价集中在17万元至20万元。“买房人可能只是

单纯觉得核心地段保值，它值这个价。”一名主营该地段二手房交易的房产中介告诉记者，随着这轮房地产市场的调整，现在新房与二手房价格倒挂空间几乎已经没有了，“买房人回归理性，真正好的房子，才出手”。

几乎与此同时，8月25日，上海市六部门联合印发《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》（简称“沪六条”），从住房限购、公积金、住房信贷、住房税收等6个方面，打出优化调整房地产政策“组合拳”。其中，上海外环外市场在“取消购房套数限制”利好下表现亮眼。

上海市房管局数据显示，9月外环外一手房在售项目日均成交较8月增加40%，二手房房成交占比达57%。同时，改善需求开始释放，“沪六条”扩容支持四类群体增购住房成交占比达14%，高于全市平均水平。

人口在哪里,房地产就该到哪里

针对一线城市房价企稳的现象，上海

交通大学安泰经济与管理学院特聘教授、中国发展研究院执行院长陆铭认为，这是“人口流动的必然结果”。他拿出自己团队制作的一张人口流动图，颜色越深，代表人口越集聚，“区县层面的人口在向少数城区集中，农村人口往城市跑，小城市人口往大城市跑”。陆铭的这张图表显示，即便是在人口稀少的东北地区，哈尔滨、长春、沈阳、大连这样的城市中心城区人口也呈现正增长。同时，珠三角外围人口呈现负增长，但珠三角核心城市的市中心人口呈现正增长。

陆铭说，当前中国经济发展中，服务业在GDP中的占比已经达到57%，在服务业就业的人数占比也达到所有就业群体的50%左右，而服务业未来占比及在其中就业人群的占比还会提升。

“服务业的一个特征是，它的供给和需求需要在同一个时空里见面。”陆铭说，这理解解中国房地产的未来太重要了，“你买房子为什么？为了接近就业，为了接近消费。可能上海郊区的别墅会跌得很厉害，但上海市中心的公寓价格就比较坚挺。为什么？因为人口集中”。

陆铭认为，房地产市场未来的“盼头”，在于地方政府做好积极的土地利用结构调整。“在一些大城市内部，还有比较严重的‘职住分离’情况。不是土地不够用，是地方政府爱把土地用来盖办公楼。有的地区还控制中心城区容积率，房子不让盖多盖密，加剧了高房价

和长通勤的矛盾。”对此，陆铭建议“土地跟人走”。

对于人口流入地区，应该优化土地规划，低效利用的工业和商服用地允许转为住宅用地，增加住宅比率并放松容积率；增加土地综合利用比例，顺应后工业化城市的向心趋势，在交通便利的都市圈交界地带和轨交站点周边集中供应土地，打造职住平衡、服务完善的“十五分钟生活圈”。

而对于人口流出地区，则应推行“集中式收缩”规划，盘活闲置土地资源。此外，他认为还应推动“租购同权”，并将保障范围从“人才”延伸至广大普通劳动者。“为什么房价高？因为买房人的孩子读书待遇和租房人的孩子读书待遇完全不同，所以不得不买。”他认为，一旦“租购同权”，会使很多年轻人敢租房结婚、敢生孩子。同时，不少“人才公寓”仅面向企事业单位集体供给，个人申请入住没有放开，“公寓里有游泳池、健身房，但很多普通劳动者不需要这些，他们更希望有电瓶车充电桩”。

房地产市场如何软着陆

“目前来看，我认为我国房地产市场不会硬着陆，而是有望在一两年内止跌回稳。”盛松成说，我国对房地产行业采取

的金融层面硬调控始于2020年，如果能

黄河发生2025年第1号洪水

本报北京10月13日电(中青报·中青网记者魏婉)记者今天从水利部获悉,受近日降雨影响,黄河中游干流及支流渭河、汾河出现洪水过程。10月12日23时,黄河中游干流潼关水文站(陕西渭南)流量涨至5010立方米每秒,依据《全国主要江河洪水编号规定》,编号为“黄河2025年第1号洪水”。

记者12日晚间从水利部获悉,根据当时水情及降雨预测,15日前后将出现约6000立方米每秒的洪峰流量。据统计,10月12日18时,汾河控制站河津水文站(山西运城)流量涨至217立方米每秒,超过警戒流量(200立方米每秒);渭河控制站华县水文站(陕西渭南)流量涨至2910立方米每秒,超过警戒流量(2500立方米每秒);黄河中游干流潼关水文站(陕西渭南)流量涨至4760立方米每秒。

国家防总副总指挥、水利部部长李国英高度重视黄河中下游秋汛防御工作,国庆中秋假期组织专题会商,部署各项防范工作。水利部逐日会商,滚动安排部署秋汛防御工作,于10月12日20时针对山西、河南、陕西三省启动洪水防御Ⅳ级应急响应,要求地方水利部门和流域管理机构强化应急值守,密切监视天气变化,滚动开展雨情水情预报预警,科学精准实施水利工程防洪调度,加强堤防巡查防守,抓好水利工程安全度汛、中小河流洪水和山洪灾害防御。目前,水利部先后派出的3个工作组正在黄河中下游防汛一线协助指导。

水利部黄河水利委员会10月11日18时针对山西、陕西两省启动洪水防御Ⅳ级应急响应,10月12日16时针对河南省启动洪水防御Ⅳ级应急响应,精细调度小浪底、故县、陆浑、河口村等干支流水库群拦洪削峰。山西省水利厅10月11日8时针对汾河流域启动洪水防御Ⅳ级应急响应;陕西省水利厅10月12日9时针对渭河流域启动洪水防御Ⅳ级应急响应,16时将应急响应提升为Ⅲ级,有序应对黄河秋汛。

水利部方面表示,下一步将持续密切关注洪水演进态势,强化指导支持,全力保障流域防洪安全 and 人民群众生命财产安全。

图片新闻



10月11日,广西柳州市柳江区百朋镇的一处鸟笼生产基地,上百个鸟笼错落陈列,工人有条不紊地各司其职。百朋镇已形成完整的鸟笼产业链,成为中国西南地区最大的鸟笼生产基地,年销售额约8000万元人民币。图为当地电商主播直播销售鸟笼。

中新社记者 陈冠言/摄

宝藏“小城”迎来“泼天富贵”

“反向旅游”成假日经济“新图景”

据平台统计,今年国庆假期,大城市周边县域目的地预订订单量较去年同期增长51%,其中广西靖西、广东普宁、内蒙古额尔古纳、云南腾冲、安徽泾县等目的地旅游消费预订订单量较去年同期提升超100%。

漫。根据美团旅行数据,今年国庆假期,乌恰县所在的克孜勒苏柯尔克孜自治州文旅增速达114%,北京、成都、广州、深圳、佛山是其前五大热门客源地,95后游客占比超五成。

在网名为“喵姐爱旅行”的90后姑娘小王看来,“消费友好”增加了小城的吸引力。她认为,小城市不仅人流适中、出行从容,更难得的是节日期间酒店、餐饮等价格浮动相对平稳。“我会提前查好价格,挖掘一些免费但体验感很好的小众打卡点。”这个假期她自驾去了湖北荆州和河南安阳,灯光秀、无人机表演、沉浸式等夜游活动让她流连忘返。

对小王来说,一场理想的旅行,不在于打卡多少网红地标,而在于用合理的预算,换来真实、松弛且充满烟火气的在地体验。京东调研显示,近半数受访者提到,小城的“高性价比”精准踩中需求,对于“十一”假期小城旅行的预算规划,“2001-5000元”是主流选择,大部分小城游客注重“性价比与体验的平衡”。体验城市、早市这些充满“烟火气”的小城日常,是游客眼中不能错过的“独特风景”。43.6%的受访者会专门为“烟火气”去一座小城,比如去云南建水的西门菜市蹲烤豆腐、去浙江临海的紫阳街早市抢海苔饼,感受最真实的本地生活。

用“情绪价值”重新定义假期

当前,越来越多人放弃赶行程、拒绝疲惫感,转而拥抱低能耗、高情绪价值的出行体验。“旅游不是为了征服大自然,而是为了与自己和解。”在浙江台州神仙居,乘坐电梯实现“无痛上山”的游客王先生道出了许多旅行者的心声。

事实上,大家选择“反向旅游”并非短暂的“跟风”,而是对“旅行本质”的重新探索。携程研究院指出,从热门到小众,从观光到沉浸,从规划路线转向表达

情绪,中国游客的消费选择,正越来越清晰地体现“为情绪买单、为体验付费”这一价值认同。

“人们对‘反向旅游’的理解已经超过最初的‘避堵’诉求,转向对体验品质的更高追求,类似‘疗愈感’、有趣的本地文化体验等。”同程旅游研究院首席研究员程超功认为,所谓的“冷门”目的地不仅客流量要适中,而且还要舒适、好玩儿。比如,配备了电梯或索道这种助力游客轻松上山设备的莽山五指峰、宁波象山灵岩等景区,国庆中秋假期门票订单同比增幅在20%至100%不等。

小城的最大魅力,藏在游客的真实反馈里。京东调研指出,超八成用户对小城旅行给出正面评价,64.7%的人表示“符合心理预期,值得推荐”,23.7%的人直言“超惊喜,比预期好太多,可能会再去”。这份认可也转化为更多人的出行意愿,82.2%的受访者明确表示,未来一年有小城旅行计划。

“‘反向旅游’的兴起在一定程度上激发了人们‘拼假’的需求。”程超功注意到,今年国庆假期很多上班族选择早走晚回,节前、节后各请3天假,甚至可以拼出16天假期。

选择错峰出行,不仅提升了旅行体验,也为消费者节省了可观的出行成本。比如,经携程测算,9月25日至30日,国内多地酒店花费可省20%;10月3日至4日,国内机票单程均价较前两日便宜超30%;10月9日至10日,上海-重庆、西安-呼和浩特等多条航线假期降价超五成。

去哪儿数据显示,今年国庆假期,超三成上班族选择拼假错峰。美团旅行数据显示,出游高峰预计从9月27日持续至10月12日。携程指出,截至目前,10月

9日至10日,多地错峰出游订单涨幅明显,例如石家庄、武汉、西安的订单分别同比增长100%、68%和40%。

江先生是一名旅行博主,网名为“葱头的周末游记”,他在小红书上发布的“打工人拼假方案”帖子点赞量已经突破5000次,今年“十一”拼出12天假期的他避开热门航线,转而深入欧洲的小众城市,开启了一场错峰出境游。

和他一样将“反向”思路延伸至海外的游客不在少数。来自北京的95后王先生假期与朋友前往日本关西地区,但目的地不再是人潮涌动的京都、大阪。“这次想跟朋友一起探索一些小城市,神户、和歌山、泉佐野可以连在一起玩,日本小城别有一番风味。”他说。

“反向游”流量要接住

“反向旅游”不仅指向远方,也唤醒了人们对“家门口”的重新发现,越来越多本地居民选择在假期暂别远行,转而深入探寻身边的宝藏目的地。例如,从上海出发,高铁两小时内即可到达的江苏东台、江苏宜兴、浙江海宁等地,吸引周边短途游客逛吃古镇,享天然氧吧,观潮起潮落。

在深圳工作的沈先生对此深有体会。“平时工作太忙,都没时间探索深圳这座城市。”他告诉记者,今年国庆自己没出远门,而是跟着社交平台的推荐,解锁了一家本地攀岩机构,“傍晚能边攀岩边看深圳湾日落,那一刻感觉这个城市很美好”。

据美团旅行统计,今年国庆假期,大城市周边县域目的地预订订单量较去年同期增长51%,其中广西靖西、广东普宁、内蒙古额尔古纳、云南腾冲、安徽泾

在6年至7年时间,也就是2026年、2027年实现“软着陆”,那就属于“表现特别优异”了,“摆脱对房地产的依赖,是正确的选择,资源要更多地投入到先进制造业和现代服务业。如果不对房地产进行调控,它每年能有50%以上的增速,那还怎么发展其他行业?”

盛松成认为,我国经济逐步摆脱对房地产的依赖是正确选择,目前要关注的重点是“如何软着陆”。

他拿出一张从1998年到2023年我国新建住宅可容纳人口与城镇人口增长之间的关系图。图表显示,从1998年至2008年,我国人口比住宅可容纳人口多;从2008年至2018年,我国住房供应快速增长,填补了早期住宅不足的短缺。实际上,从2012年开始,我国新建住宅可容纳人口已经超过了当年的城镇人口增长在他看来,2018年至今,已经进入住房总量过剩阶段。

“硬着陆有两个特征,一是房价迅猛持续下跌,二是引发经济全面衰退。我国目前不具备这两个特征,不会硬着陆。”盛松成预计,2025年我国房地产市场降幅将进一步收窄,2026年后回稳的可能性较大。

他认为,政府部门目前要做的,应该是解决好低收入人群以及新市民、青年住房困难的问题。“我们的核心城市已开始步入存量市场阶段,二手房交易成为主导。2020年租房人群占21.7%,2025年8月新房成交中现房销售占比达到32%。”盛松成说,房价趋稳后,地方政府还要推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”;依托城市更新,盘活存量市场,通过收储、旧改等方式,增强二手房的市场竞争力;鼓励人口返乡创业,释放三四线城市房地产潜力。

“三四线城市目前已经几乎见底了,需要在产业政策引导下吸引人口回流。”盛松成说。

县等目的地旅游消费预订订单量较去年同期提升超100%。

“所谓的‘反向’‘冷门’是传统热门目的地旅游市场繁荣的‘外溢’。”程超功将整个旅游市场比作一张互联互通的“河网”:传统热门目的地是“干流”,而县域、乡村则是“支流”,当“干流”持续繁荣、游客需求不断释放,流量自然向“支流”扩散。

因此,程超功认为,促进旅游经济高质量发展走上更高阶段,旅游市场既需要传统热门目的地的提质增效,也需要小众目的地的遍地开花、丰富多彩。北京联合大学旅游学院副研究员、在线旅游研究中心主任杨彦峰进一步指出,流量涌入的同时,也对小众目的地的公共服务和休闲设施提出了更高要求。

如何将“流量”变“留量”,考验着小城治理的智慧与远见。杨彦峰解释,若能接住“反向旅游”带来的客流,小城有望将这波流量转化为持久的文旅名片和常态化吸引力;反之,若基础设施薄弱、管理疏导不力,引发游客失望,便会导致“滤镜破碎”,让短暂的热度迅速退场。

“反向旅游”爱好者付先生就亲历了一次“理想照进现实”的落差。今年国庆中秋假期,他和朋友前往某村落景区游览,原计划是一场静谧诗意的山居之旅,却因突降大雪遭遇“困途”。由于当地只有一条进出道路,且缺乏及时的除雪作业和交通疏导,他们在驶离村落的路上被堵近22个小时,加上缺乏基本的应急补给点和临时厕所,简直身心俱疲。

“小众目的地的发展,必须跳出短期‘蹭热度’的思维,着眼于大众旅游市场的长期趋势。”程超功认为,其关键在于立足自身独特的文化脉络与产业禀赋,扎实打好基础设施等“基本功”,同时主动借力周边大城市的“外溢效应”,通过差异化发展,走出一条可持续的成长路径。

“每个城市,无论大小,都有机会在旅游业的全国大市场中找到属于自己的位置,分得属于自己”的蛋糕。”程超功提醒,小城市更加需要聚焦体验、或服务,或宁静,或快乐,独特的体验是新时代小城旅游发展的关键所在。