中国市场的稀缺性从何来

当今世界，最稀缺的资源是市场。中国市场又常被投资者认为是“稀缺中的稀缺”。

这份稀缺性从何来？不妨从一个“稳”字来剖析。

经济运行的“稳”，恰恰表现为百姓的“无感”，两个对比，比较直观。

一是中外对比。在主要发达经济体通胀水平明显上升，甚至一些国家通胀“高烧”仍在升温，导致民众生活必需品开支压力倍增时，我们则享有“水果自由”“流量自由”。从指标也可见一斑：8月，居民消费价格指数同比上涨0.8%。温和的数据映照百姓生活的安稳。

二是今昔对比。曾经最怕到了夏季停电、停产，现在拉闸限电几乎不见。8月，全社会用电量再破万亿千瓦时，负荷创历史新高，但城市运行有序、万家灯火如常。这背后是一整套新型能源体系的默默运转。从特高压工程到城乡配电网、微电网，从火电到风电、水电、光伏，立体化的供电网络托举起经济社会运行的平稳。

这种“稳”，置于当今世界更显可贵。放眼全球，主要经济体复苏乏力，国际地缘政治冲突态势持续，全球能源价格波动，而中国的“风景独好”就成了一种稀缺的确定性。国际货币基金组织7月报告将今年世界经济增长预期下调0.1个百分点，却将中国经济增长预期上调0.2个百分点。“一降一升”背后，正是对这种稀缺性的信心，亦是“加码投资中国”的动因所在。

“稳”从何而来？制度优势是压舱石。

不妨看一个案例：重庆大渡口区曾是赫赫有名的“十里钢城”，重钢搬迁后，怎么“注入”新的产业？当地立足先天优势，科学布局摩托车产业。

市场和政府同向发力。钱江摩托，智能制造厂房从竣工到入驻，“即签即驻”；秋田齿轮，全球每生产5辆摩托车，就有1辆装配它的产品；利德工业，摩托车离合器国内市场占有率近五成……科学的产业规划、精准的政策支持、持续的服务迭代，让“15分钟产业生态圈”成形起势。

活力与秩序兼顾统筹。当350多家企业同台竞技，如何活而不乱？产业链咬合，差异化竞争，既细分赛道，又延链强链，让制造与消费、工业与文旅加速融合。今年1—8月，重庆大渡口区高端摩托车产业规上工业产值同比增长27%，造摩托、玩摩托、看摩托成了城市名片，真正实现了“放得活”又“管得好”。

“坚持有效市场和有为政府相结合”，既是社会主义市场经济体制的显著优势，也是“十五五”时期经济社会发展必须遵循的重要原则。持续提升宏观经济治理能力，推动传统产业转型升级、新兴产业蓄势壮大、未来产业前瞻布局，中国市场的确定性、稀缺性还将更加突出。

中国经济之“稳”，不是静态的，而是一种前进势态中的高水平动态平衡。这份“稳”的背后，是深沉的战略定力和积极的历史主动。

“不是‘风投’是‘产投’，不是‘赌博’是‘拼搏’。”面对舆论的赞誉，安徽合肥的干部头脑清醒。高回报率的产业投资只是“面子”，因地制宜、科学决策、长期主义等底层方法论才是“里子”。

不为风口脑热，专注一个赛道创新；不因风浪自薄，锚定新质生产力的发展目标；不一味追逐显绩，更要深耕潜绩……这种兼顾战略稳定与战术灵活的从容心态，体现了共产党人的政绩观、发展观。它厚植于与时俱进的治理体系，投射于亿万经营主体的砥砺奋进，也潜移默化为人们对中国式现代化的稳定预期。这份道路自信，正是中国经济行稳致远的底气。

态势向好，说明战略正确。继续坚定信心，夯实稳的基础，积蓄进的动能，葆有稳中求进的心态，一步一个脚印走下去，中国号巨轮定能破浪稳行。

（据《人民日报》）

新贷先行存量滞后　年龄房龄双重设限

银行落地“40年房贷”新政一线观察

“40年房贷”新政落地已近满月，银行受理端明显提速。记者近日走访了解到，多数银行已可受理最长40年期新发房贷，部分银行同步开放存量房贷展期通道，但“最长40年”并非人人可贷，年龄、房龄、建筑结构等有多重约束，存量延期进度也因系统改造、合同变更和风险重估情况出现分化。



·资料图片

银行加速部署 新发房贷受理渐次铺开

8月28日，中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》，明确个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年。据不完全统计，截至目前，工商银行、建设银行、交通银行、邮储银行、南京银行、长沙银行、汉口银行及云南省部分中小农商行等机构已明确表示可受理40年期个人住房贷款申请，部分银行还开通了线上预审通道，最快可实现数分钟预审、24小时内审批。

从银行部署节奏看，国有大行凭借系统与网点优势率先落地。工商银行、建设银行、交通银行等此前已向客户确认可按新规办理相关业务。股份制银行与地方银行随后跟进，例如，南京银行杭州分行日前明确个人住房贷款最长期限可达40年，支持线上申请；长沙银行宣布已全面落地最长40年新政，提供从咨询、审批到放款的一站式服务。

不过，银行在受理端普遍设置了审慎的期限审定机制。“最长40年”是政策上限，并非银行必须给予客户的期限。从北京、广州等地一线执行情况看，银行普遍将“借款人年龄+贷款期限”作为核心约束条件。目前多数银行执行的口径为两者之和不超过75年，部分银行对优质单位客户可放宽至85年。若按“年龄+期限不超过75年”计算，35岁以下购房者理论上才有机会贷满40年；即便按较为宽松的85年口径，45岁以上借款人也难以触及40年上限。

房龄是银行期限审定的另一道现实门槛。二手房申请长期限贷款时，银行通常根据房屋结构、剩余土地使用年限等因素综合确定可贷年限。北京地区一位国有大行个贷经理表示，个人按揭贷款年限一般取“75减年龄”与房龄相关测算结果中的较低值，二环内部分老旧平房甚至无法办理贷款；住宅土地使用年限一般为70年，也有部分为50年，若开发商前期拿地捂盘不开发，贷款年限还需进一步缩短，新房通常能够用足贷款年限。公积金贷款则更为严格，目前暂不参与延期，部分住房按“砖混47减房龄”“钢混57减房龄”方式计算，纳入住建委新改造名单的方可按“67减房龄”执行。

“40年是政策给出的上限，并不是银行必须给客户40年。”一位股份制银行人士表示，最终期限仍需综合借款人年龄、收入、征信及房屋情况，由银行与借款人协商确定。从市场反馈看，真正提交40年期新发房贷申请的客户并不多，总利息增加是客户的主要顾虑。

存量延期现分化 系统与细则仍在磨合

相比新发放房贷，存量房贷能否延长至40年更受已购房群体关注，而银行在存量端的推进节奏明显更为审慎。同步发布的《个人住房贷款管理办法（试行）》明确，符合条件的存量个人住房贷款可协商调整还款计划，展期期限累计不得超过原贷款期限的一半，原贷款期限与展期期限合计不得超过40年。这一框架为存量房贷延期提供了政策依据，但银行普遍面临原合同变更、风险重新评估、系统改造等环节，业务流程较新发贷款更为复杂。

目前，已有银行在手机银行App上线还款计划调整入口，原贷款合同延长期限最高可申请至480期。不过，线上申请多作为参考，存量房贷不能自动顺延，借款人仍需携带收入证明、房产证等材料前往网点线下申请并接受人工审批，审批通过后须重签合同变更协议并重新办理抵押。工商银行规定展期期限不能超过原贷款期限的一半，这意味着若原有贷款期限较短，直接拉长至40年难度较大。

一位大行贷后管理人员表示，存量房相关政策细则仍在研讨中。另有国有行个贷客户经理透露，已可接受客户申请，但具体审批条件尚未下发至经办机构，实际办理时间仍可能因地方分行、经办行及客户类型而有所不同。

从借款人反馈看，部分地区性银行App虽已上线存量贷款延期模块，但实际点击后提示“该贷款所在地区暂未开通还款计划调整服务”，显示银行系统改造与地区推进进度仍不均衡。

存量房贷延期的核心吸引力在于降低月供。以首套商业房贷利率3.05%测算，100万元贷款采用等额本息、期限30年，月供约4243元，总利息约52.75万元；延长至40年，月供降至约3609元，每月减少约634元，但总利息增至约73.22万元，增加约20.47万元。若按年利率3%测算，40年期月供约3580元，较30年期的4216元减少约636元，降幅约15.1%，但累计还款总额增加约20万元。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，还款期限延长后月供压力可降低约15%，对于收入增长呈阶段性特征的群体而言是实实在在的“减负”，期限拉长虽增加总利息，但“以时间换空间”的逻辑让购房者在短期还款能力与长期债务安排之间有了更从容的选择空间。

总体来看，40年房贷新政已从政策层面进入银行实际操作阶段，银行在受理端加速部署的同时，普遍以年龄、房龄、收入、征信等变量审慎核定实际期限；存量延期则因系统改造、合同变更、风险重估等环节更为复杂，各银行落地进度分化明显。延长贷款期限作为“以时间换空间”的需求侧托底工具，实际效果取决于居民收入预期的修复节奏与房地产市场信心的重建进程。专家认为，未来随着更多银行细则落地，政策灵活性与风险审慎之间的平衡，仍将是市场关注的核心。

（据《经济参考报》记者/向家莹）