

推动新能源汽车“下乡” 面临哪些瓶颈？

多个二线城市解除限购 楼市看点几何？



沈阳一处楼盘，售楼处的沙盘显示大多数楼宇已售罄。

据新华网

9月19日，武汉取消二环线以内住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。

近期，南京、苏州、济南、青岛、沈阳、大连等二线城市也都宣布取消限购。记者日前走访多个二线城市的售楼处、房产中介市场看到，政策不断优化调整，释放出更多的购房需求，部分地区楼盘看房量、交易量有所上升。相关专家认为，随着时间推移，政策逐渐显效，楼市有望进一步趋于活跃。

部分二线城市取消限购，辅以配套政策

9月以来，已有包括沈阳、南京、济南、郑州、合肥等十余个城市宣布取消限购政策。9月3日，辽宁省沈阳市房产局等五部门联合下发《关于进一步支持刚性和改善性住房需求的通知》明确，取消二环内限购政策，取消住房销售限制年限规定，满足居民购房需求。9月7日，江苏省南京市发布的促进房地产市场发展最新举措中提出，玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品住房不再需要购房证明，至此，南京全面取消限购。9月11日，山东济南、青岛两市相继调整购房政策，取消现有的楼市限购规定。

记者梳理发现，其中不少城市都是在前期限购政策基础上进一步优化。例如，南京市在去年取消了江北新区、江宁、栖霞、雨花台、六合等非核心区域限购；济南市同样在去年取消了除市中区、历下区之外的区域限购。

除了取消限购，一些城市还从减轻刚性和改善性群体购房负担的角度出台了相关配套政策。郑州市提出，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%。南京市提出，部分区域对在2023年8月1日至12月31日期间购置新建商品住房的给予补助，补助标准不低于合同总价的1%。在享受购置新房补助的基础上，对出售自有住房并购买90平方米以上新建商品住房的，再给予不低于合同总价0.5%的补助。

市场有所回暖，后续预期较为平稳

密集出台的楼市政策让市场情绪得到提振，不少解除限购城市的楼盘营销中心看房客流回升。在沈阳市皇姑区一处房产营销中心，销售顾问告诉记者，楼盘位于沈阳城区一环内，属于刚解除限购区域，上周末的客户到访量比上个月周末的平均数据要多，市场有所回暖。记者看到，一些楼盘还推出了“新业主抽奖活动”“特价房”“交1万送10万家装”等优惠举措，准备趁热打铁，在“金九银十”进一步提升销量。

同样的情况也在南京出现，南京河西新城、南部新城、江北新区等板块的许多售楼处看房人数大涨数倍，不少楼盘一天到访一两百组客户。在雨花台区一处楼盘看房的市民王波告诉记者，南京此次出台的政策很及时，解除限购的同时购房还有补贴。他打算卖掉老房子后买一套90平方米以上的新房，可以享受1.5%的购房补贴，相当于省下一部分装修款。

在二手房市场方面，一些中介机构的工作人员表示，二手房销售也在回暖。“之前带看的客户成交中，新房占绝对主流。最近，二手房的咨询量增长30%以上。”济南一位房产中介告诉记者，因为二手房购房流程稍长，预计半个月到一个月会在交易数据上反映出这一波购房小高峰。

南京市住房保障和房产局副局长蒋海琴说，新政策出台以来，从数据上看，南京全市商品房的日均交易量、二手房的新增客户量以及带看量均出现增长，市场的活跃度有所提升。

一些业内人士认为，随着相关政策不断优化调整，楼市会加速回暖，但基本不会出现热度大幅上涨的情况。房产营销服务机构思源地产山东公司市场负责人李焕迎说，有改善需求的客群是目前购房的主力，这部分群体购房心态较为理性，新房和二手房短期内成交量会有上升，但总体热度会保持稳定。

因城施策，更多城市有望跟进优化调整供需关系

中指研究院市场研究总监陈文静表示，对限购政策进行优化，有利于释放更多购房需求，进一步修复当地市场预期。未来二线城市可能会继续优化过去市场过热阶段出台的楼市政策，进一步放松限购政策，不排除将有更多二线城市跟进全面取消限购。

“认房不认贷，降低首付比例、解除限购等近期的政策变化，起到了降低购房门槛和购房成本的作用。”山东大学经济学院教授李铁岗认为，这对激发市场的有效需求有帮助，预计大部分城市会有新的信贷政策出台。同时，各地也会按照因城施策原则，用好金融、财政、信贷等政策工具箱，根据当地房地产市场形势和调控需要，进一步优化调整有关的房地产政策。

合富辉煌山东公司副总经理、壹合产业研究院院长许传明说，从目前的楼市现状来看，房地产市场正在逐步回暖。随着各地出台更多优化调整政策，市场预期还会被进一步提振。

多位业内人士还表示，未来还需多措并举、供需同步发力，在降低利率、降低税费，鼓励开发商合理定价、降价促销的同时，在居民收入端、就业端更多着力，稳定居民的预期，促进房地产市场平稳发展。

据新华社北京9月20日电



山东济南一处楼盘。

据新华网



图为车主在镇里的充电站为汽车充电。

据新华网

“现在买新能源车很划算，算上各项优惠政策便宜了几万元。车很环保，续航表现也不错，经济又实惠。”最近，贵州省安顺县广顺镇村民曹富平买了一辆吉利银河L7。

记者调查发现，在政策助推下，新能源汽车正加快进入农村市场。但一些地区仍存在充电桩设施不完善、车型适配度有待提升等问题，仍需加快建设充电设施、丰富下乡车型、完善支持政策，助力新能源汽车下乡。

新能源汽车加快驶向乡村市场

行走不少农村地区，不时能看到挂着绿牌的新能源汽车“嗖嗖”驶过。

走进重庆市綦江区扶欢镇充电站，车主刘刚正在为他的极狐汽车充电。去年，刘刚花22万余元买了这辆车。“只需1个多小时就能充上80%的电量，每充1度不到1元钱，方便又实惠。电动汽车开着体验也很棒。”刘刚说。

国网重庆綦江供电公司副总经理叶鹏告诉记者，2022年公司投资30万元在扶欢镇建设了充电站；充电站投运后，镇上的新能源车已陆续增至40余辆，不少村民还在持续购买新能源车。

近年来，一系列鼓励新能源汽车下乡的政策出台。2020年7月，工信部、农业农村部、商务部联合下发通知，要求组织开展新能源汽车下乡活动。今年6月，工信部等部委启动2023年新能源汽车下乡活动，活动将持续到今年12月，共有69款新能源汽车车型参与。

长安汽车战略规划部高级总监谢光说，长安汽车有7款车入选今年的新能源汽车下乡目录。为提升销量，公司推出多项优惠政策，如畅销车型奔奔E-Star给出1.2万元的优惠，另一款车型则直降3万元再送“三电”（电机、电池和电控）终身质保。

充电基础设施加快完善，也助力铺就新能源汽车“下乡路”。数据显示，2020年重庆綦江区居民个人充电桩报装数量仅为24户，2022年新增量已达515户，今年以来达到586户。贵州已有86%的乡镇建设了充电设施，重庆预计到2025年将实现所有乡镇充电设施全覆盖。

中国汽车工业协会发布的数据显示，2020年、2021年、2022年新能源汽车下乡车型销量同比分别增长80%、169%、87%，带动新能源下乡车型累计销售410多万辆。业内预料，今年新能源汽车下乡销量还将持续攀升。

普及还需迈过三道坎

尽管新能源汽车在农村地区销量持续提升，但目前农村地区渗透率仍较低。全国乘用车市场信息联席会数据显示，今年3月，纯电乘用车在县乡地区的渗透率为16%，插电乘用车在县乡地区的渗透率为8%。

业内人士认为，新能源汽车下乡要驶入“快车道”，还需解决多重问题。

——充电设施有待进一步完善。记者采访了解到，当前农村新能源汽车市场还处于普及初期阶段，农村地区充电设施建设仍较为滞后，充电桩

建设存在社会投资意愿偏低、盈利难、设备维护难等问题。

“充电桩太少，经常得到处找。”贵州省龙里县龙山镇一名新能源车车主说，当地公用充电桩经常无法使用，为了充电跑二三十公里是常事。重庆一乡镇居民张乐告诉记者，自己一度想入手一辆新能源汽车，但因为担心充电不方便，最终还是选择了燃油车。

——车型、价格要更加适合农村消费者需求。农村居民对价格敏感度比较高，相当一部分人倾向于购买7万元以下的新能源汽车，每年汽车下乡也以小型车、微型车为主。

一些农村居民偏好价格便宜的老年代步车。贵州省修文县海马孔村村支书王平说，村里几乎家家户都有老年代步车，“尽管老年代步车有安全隐患，但确实便宜，使用门槛低。”

据受访的汽车销售人员介绍，一些微型新能源汽车卖得比较火，但目前新能源车中，能兼顾农村拉货、农业生产等使用场景的车型比较少。

——销售服务体系有待进一步完善。记者了解到，传统燃油车经销商体系扎根很深，一般在县城都有4S店或者经销商渠道。而新能源汽车往往采取线上预订与新直营模式，车企在县城的经销商体系不够完善，进而导致新能源汽车金融、保险、二手车及售后、维修等业务不发达。

多措并举打通“堵点”

业内专家认为，与城市相比，农村新能源汽车市场仍将是一片蓝海。中国电动汽车百人会发布的《中国农村地区电动汽车出行研究》显示，预计到

2030年，中国农村地区汽车千人保有量将接近160辆，总保有量超7000万辆，市场规模或达5000亿元。

中国汽车工业协会副总工程师许海东建议，从完善公共充电设施、丰富下乡车型与支持政策等方面持续发力，加快助力新能源汽车下乡。

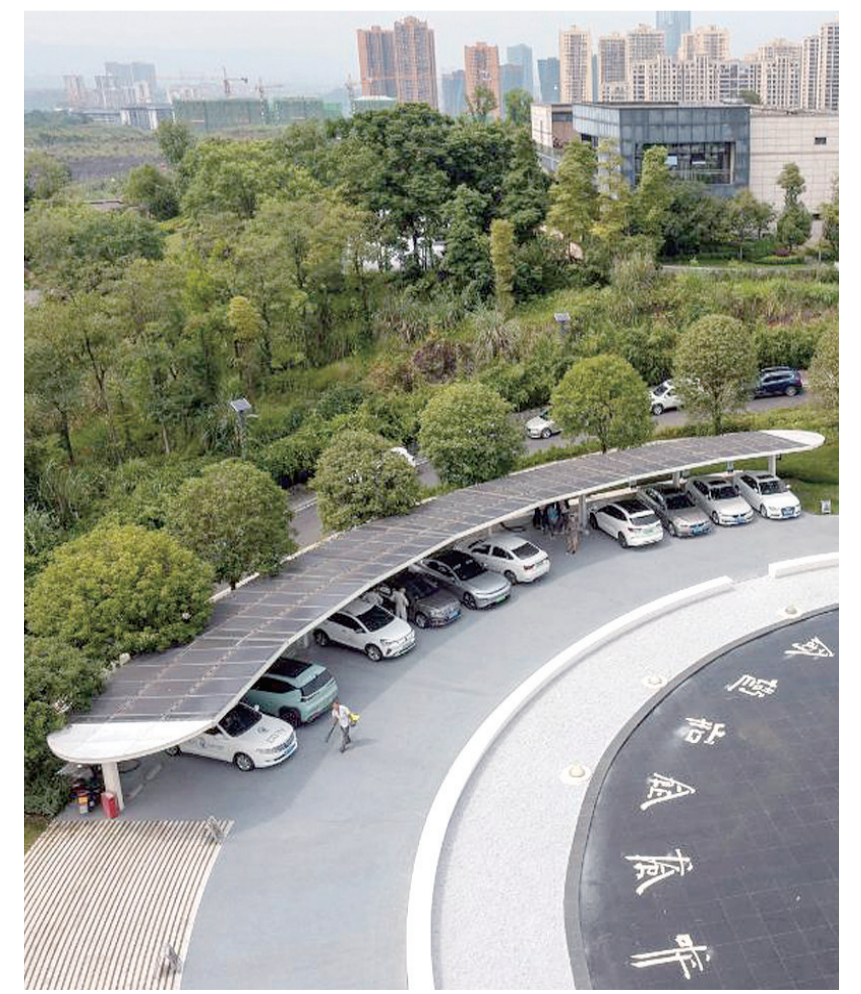
首先，重点发力建设公共充电设施。国网重庆市电力公司相关负责人建议，优先在县乡企事业单位、商业建筑、交通枢纽等场所配置公共充电设施，同时加快推进农村既有居住社区因地制宜开展充电设施建设条件改造，落实新建居住社区充电基础设施配建要求。

“农村地区多为‘一户一院’的居住形式，可积极探索‘光伏+储能+汽车充电’一体化充电模式。”谢光说。记者采访发现，目前该模式已在高速公路服务区等场景实现落地，但在农村地区居民家中还较少应用。

其次，应加快丰富下乡产品供应。许海东建议，鼓励新能源车企业针对农村地区消费者特点，开发更多经济实用、适销对路的车型，特别是载货微面、微卡、轻卡等产品。鉴于农村消费者对续航里程要求不高，可减少搭载电池数量以降低成本和价格。

另外，要引导新能源车下沉销售服务网络。重庆大学副教授林云等人建议，引导车企及第三方服务企业在农村地区加快建设联合营业网点，建立配套售后服务体系，定期开展维修售后服务下乡活动，提供应急救援等服务。

据新华社电



重庆首座光伏充电发用一体充电站（无人机照片）。

据新华网