

京籍多子女家庭五环内可买3套房



北京商报讯(记者 王寅浩 李晗)为着力稳定房地产品市场,12月24日,北京市住房城乡建设委、市发展改革委、人民银行北京市分行、北京住房公积金管理中心等4部门联合印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》(以下简称《通知》),自2025年12月24日起施行。

《通知》明确,为更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求,进一步优化调整住房限购政策。

其中,首条重磅政策是放宽非京籍家庭购房条件。将非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税

缴纳年限,由现行的“3年”调减为“2年”;购买五环外商品住房的,由现行的“2年”调减为“1年”。

第二条重要调整是,支持多子女家庭住房需求。二孩及以上的多子女家庭,可在五环内多购买一套商品住房,即:京籍多子女家庭,可在五环内购买3套商品住房;在京连续2年缴纳社保或个税的非京籍多子女家庭,可在五环内购买2套商品住房。

住房信贷政策方面,《通知》明确,进一步优化个人住房信贷政策,银行业金融机构根据北京地区市场利率定价自律机制要求和本机构经营状况、客户风险状况等因素,在利率定价机制安排方

面不再区分首套住房和二套住房,合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。关于住房贷款相关业务,可向经办银行具体咨询。

同时,《通知》明确,加大公积金支持住房消费力度,调整二套住房公积金贷款最低首付比例,对借款申请人(含共同申请人)使用公积金个人住房贷款购买二套住房的,最低首付款比例由不低于30%调整为不低于25%。

《通知》还提出,为进一步优化营商环境,提升房地产投资效率,调整招拍挂拿地的房地产开发项目立项方式,由市区分级核准调整为区级备案。

X 西街观察 Xijie observation

别期待人民币升值 “一口吃成胖子”

岳品瑜

年末的外汇市场,人民币对美元汇率走出强势行情。

12月23日,离岸人民币升破7.02关口,在岸人民币升破7.03关口,双双创下14个月新高,年内离岸、在岸人民币对美元汇率累计升幅分别达4.4%和3.7%,波动率降至近十年低位。

12月24日晚,人民币对美元汇率延续升值走势,离岸人民币盘中最高升值至7.0013,离破“7”仅一步之遥。

这波人民币升值,一方面依托国内经济基本面的韧性支撑,另一方面也受美元指数下行、年底结汇需求释放等因素推动,进一步提振了市场对人民币走势的信心。

目前人民币破“7”在即,市场也涌现不少乐观情绪,认为人民币后续将继续升值。不过在破“7”预期升温的当下,也需清醒认知,汇率升值并非一蹴而就,更别期待“一口吃成胖子”。

人民币对美元双边汇率的走强,需要多维度看待。当前CFETS人民币汇率指数、BIS货币篮子指数等均较年初有所下跌,这种“一强一弱”的态势,恰恰说明判断人民币价值不能只看单一币种,需立足一篮子货币的全局视角。

保持汇率在合理均衡水平上的基本稳定,正是基于对汇率波动规律的深刻把握。

实践证明,汇率双向波动、弹性增强才是常态,既能及时释放市场压力,又能防范热钱炒作和资本异常流动,发挥宏观经济“自动稳定器”的作用。如果盲目赌单边升值,忽视内外部环境的不确定性,很可能面临风险反噬。

从外部环境看,美联储降息空间已逐步收窄,美元指数不排除阶段性反弹可能,叠加美国中期选举年贸易政策的潜在波动,人民币升值之路不会一帆风顺。

从内部基本面看,经济新旧动能转换尚未完成,市场预期仍需巩固,贸易顺差扩大与内部需求不足的双重力量,让人民币汇率始终处于动态均衡的调整过程中。

脱离经济基本面的快速升值,不仅可能影响外贸企业竞争力,还可能引发汇率超调风险,反而不利于经济平稳运行。

对市场机构而言,面对汇率波动更应坚守“风险中性”理念。与其投机赌汇率涨跌,不如专注主业发展,通过外汇套保等工具控制货币错配和汇率敞口风险。

12月以来超30家A股公司扎堆开展外汇套期保值业务,正是理性应对波动的例证。

对监管部门来说,需持续加强预期引导和宏观审慎管理,完善外汇市场工具供给,为企业规避汇率风险提供更便利的支持,同时坚决抑制汇率大起大落。

人民币升值是经济韧性的体现,但稳中有进、循序渐进才是更可持续的状态。汇率的核心价值在于匹配经济基本面,而非追求单一数值的突破。

摒弃“一口吃成胖子”的浮躁心态,尊重市场规律、坚守风险底线,才能让人民币汇率在合理均衡水平上保持基本稳定,为经济高质量发展提供坚实的金融支撑。

人民币汇率破“7”在望

岁末年初,人民币对美元汇率开启强劲升值通道。12月24日,人民币汇率中间价大幅调升52基点,报7.0471元,续创2024年9月30日以来中间价升值最高点。同日,在岸、离岸人民币对美元汇率延续升值走势,其中离岸人民币对美元汇率盘中收复7.10关口,最高升值至7.0013,距离破“7”这一整数关口仅一步之遥。

过去近一个月,人民币对美元汇率强势升值,引起市场广泛关注。究其原因,美元指数走软为人民币汇率的潜在升值创造了较为友好的外部环境,内部中国经济的韧性与吸引力构成了坚实的基本面支撑,叠加年底临近或有结汇需求释放,均支撑人民币汇率走升。分析人士普遍预计,短期内人民币汇率升值破“7”的可能性比较大,但接下来能否站稳7.0关口之上有待进一步观察,汇市波动性有可能加大。

内外因素共振下的结果

12月24日,中国人民银行授权中国外汇交易中心公布,当日银行间外汇市场人民币汇率中间价为1美元对人民币7.0471元,相较前一交易日中间价7.0523元,大幅调升52基点,续创2024年9月30日以来人民币对美元汇率中间价升值最高点。12月以来,人民币对美元中间价累计升值318基点。

不仅是人民币中间价大幅升值,同日,在岸、离岸人民币对美元汇率不改升值态势。Wind数据显示,在岸人民币对美元汇率盘中最高升值至7.0125,离岸人民币对美元汇率盘中最高升值至7.0013,再度续创2024年10月以来升值高点。而12月以来,在岸、离岸人民币对美元汇率分别累计上涨超500基点、600基点。

截至12月24日17时50分,在岸人民币对美元汇率报7.0137,日内升值幅度为0.21%;离岸人民币对美元汇率报7.0039,日内升值幅度为0.22%。

事实上,自11月21日起,人民币对美元汇率从7.11附近持续攀升,市场对破“7”的预期不断升温。若将时间维度进一步拉长,以离岸人民币对美元汇率为例,2025年4月,离岸人民币在连续三个月升值后出现贬值,月内一度贬值至7.42下方,随后又反转向升至7.26附近。此后,离岸人民币呈现波动走势,整体升值态势明显。10月中旬本轮升值行情启动以来,离岸人民币累计升值超1200基点。

近期人民币对美元汇率的强势表现,背后是清晰的内外驱动逻辑。中信证券首席经济学家明明指出,11月下旬以来,市场对于美联储12月的降息预期再度升温,美元指数前期的反弹态势告一段落,并转为持续下行。美元指数走软为人民币汇率的潜在升值创造了较为友好的外部环境。叠加年底临近或有结汇需求释放,支撑人民币汇率走升。

国家金融与发展实验室特聘高级研究员庞溟表示,近期的人民币升值行情,是外部压力趋缓、内部韧性增强、政策精准调控与市场预期转向等多种因素共同作用的结果。美联储进入降息周期,导致美元指数显著走弱,带动包括人民币在内的主要非美货币普遍被动升值。市场预期伴随着美联储继续开展降息,将进一步压制美元长期走势,为人民币提供外部升值空间。

“从内部因素看,中国经济的韧性与吸引力构成了坚实的基本面支撑,特别是经济数据边际改善与政策预期升温,为人民币汇率提供了支持。此外,临近年末,企业季节性结汇需求集中释放,中间价偏强引导稳预期,也为人民币汇率提供了短期且强劲的上行动力。”庞溟补充道。

合理利用外汇工具管理风险

2025年12月,美联储实施年内第三次降息,将联邦基金利率的目标区间降至3.50%—3.75%,且市场

普遍预期明年美联储将继续推进降息进程。受降息等因素影响,年内美元指数累计下跌幅度接近10%,非美货币普遍获得升值空间。

年末结汇需求的集中释放,成为近期人民币升值的重要短期驱动力。根据国家外汇管理局日前披露的数据,2025年前11个月,银行累计结汇162781亿元人民币,累计售汇155932亿元人民币。2025年5月以来,银行结售汇已连续7个月实现顺差。

东方金诚首席宏观分析师王青告诉北京商报记者,年底临近,企业结汇需求增加,也在带动人民币季节性走强;特别是近期人民币对美元持续升值后,前期出口高增累积的结汇需求有可能在加速释放。

值得一提的是,人民币汇率持续走强,对我国进出口贸易产生了分化性影响:进口企业成本显著降低,出口企业则面临价格竞争力下降与利润挤压的压力。在此背景下,涉外企业亟须强化汇率风险管理,个人用户也需要理性应对汇率波动带来的影响,树立“汇率风险中性”理念。

从市场表现来看,人民币汇率升值带来的压力已有所显现。北京商报记者注意到,12月以来,已有超30家A股公司发布公告,拟开展外汇套期保值业务,规避汇率波动风险。例如,12月23日晚间,A股上市公司华邦健康便发布公告称,为降低汇率波动对公司利润的影响,公司拟于2026年度开展远期结售汇业务及人民币对外汇期权组合等外汇套期保值业务,预计交易总额度不超过4.1亿美元,资金可循环滚动使用。该业务旨在锁定汇率风险,保障公司外销业务利润稳定性。

庞溟表示,汇率升值对市场、企业与个人的影响既有挑战,也是机遇。对市场来说,升值往往吸引外资流入,资金面和流动性会受到支持,但短期波动性有可能提升。对企业来说,出口企业可能面临价格竞争力下降与利润压缩的压力;但同时,进口商品与原材料成本下降,有助于降低企业生产支出,推动产业升级与结构调整。对个人而言,人民币升值后,进口商品、海外旅游、留学支出会因为汇率优势而更加划算,购买力提升。但持有的外币资产的价值会缩水,需要审慎调整资产配置。

广开首席产研院资深研究员刘涛建议,在人民币升值过程中,相关企业要对承受能力进行动态监测和风险评估,鼓励和引导出口企业运用远期结售汇、外币掉期、出口押汇、信保融资等外汇工具及正规金融衍生产品进行汇率管理,提前锁定汇率风险。针对部分符合国家产业导向或中小出口企业,如确有困难,建议商务部门和地方政府可给予更有力度的出口退税、财政贴息等必要帮扶措施。

此外,在投资市场,庞溟表示,近期人民币汇率走强,对债市也构成利多,一方面人民币计价资产吸引力提升,另一方面货币宽松空间也有所打开,债市仍



有修复空间。

刘涛同样提到,从投资者角度看,人民币适度升值总体利好中国股市、债市。其有助于提升人民币资产的吸引力和投资需求,尤其对注重汇兑收益的境外机构投资者(如北向资金)构成“双重收益”:既赚取资产增值,又获得汇率升值红利,推动中国股市、债市获得持续增量资金流入。

2026年有望温和升值

应对汇率波动,市场已经有所行动。12月23日,上海清算所发布继续阶段性免除金融机构服务中小微企业人民币外汇衍生品交易相关清算费的通知指出,按金融机构相关交易量及该机构人民币外汇衍生品交易纳入中央对手清算业务的比例,全额免除相关交易的清算费。适用阶段性免除清算费的人民币外汇衍生品交易包括远期、掉期和期权(含组合)交易,货币对为人民币对美元。上述方案持续至2027年11月30日。

结合近期人民币汇率升值走势,市场普遍预计,短期内人民币有望继续向7.0关口靠拢,甚至出现阶段性破“7”的可能,但中长期来看,“双向波动”将是常态,人民币不具备持续单边升值的基础。

而金融监管部门“稳汇率”思路清晰。日前召开的中央经济工作会议,连续第四年强调“保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定”。“这一定调为2026年的汇率指明了方向。这一表述的核心内涵,是以市场供求为基础、参考一篮子货币,增强汇率弹性与韧性,同时防范超调风险,防止单边预期和汇率大起大落,以更好地稳增长、稳预期与服务实体经济,维护金融稳定与安全。”庞溟表示。

王青直言,中央经济工作会议再次释放了稳汇率信号,表明短时间内人民币大幅升值或贬值都不是政策目标,要引导人民币汇率与经济基本面变化相匹配,着力防范超调风险。可以看到,在人民币较快升值过程中,近十几个交易日人民币对美元中间价已持续向偏弱方向调控,旨在引导市场预期,防范短期内人民币过快升值,或持续出现单边走势。

展望后续汇率走势,庞溟表示,从政策层面看,稳汇率的目标或在于引导市场预期,防止汇率市场形成单边一致性预期并自我强化。往后看,预计2026年人民币有望温和升值,但汇率中枢破“7”的行情或需要内外因素的进一步共振。

王青指出,从各类影响因素上看,预计短期内人民币还会处在一个偏强运行状态。在市场情绪偏高带动下,升值破“7”的可能性比较大,但接下来能否站稳7.0关口之上有待进一步观察。考虑到近期人民币对美元升值较快,也意味着反向波动的动能在累积,后市汇率波动性有可能加大。

北京商报记者 廖蒙