

■本报记者 赵征南

上海“认房不认贷”落地十天，本报记者蹲点沪北房产中介

楼市新观察：冷暖哪可休？

这是“鸡血”拉满的十天。一个白天带着客户李磊夫妇看了15套二手房，白雪回到宝山区链家菊联路二店店面，刚歇歇脚，手机信息提示音就响了起来。晚饭的时间只能再往后推。九月的两个周末，白雪终于再次回归自己期待中“忙点好”的状态。

经历了年初小阳春单月买卖4单的繁忙，这位业绩“佼佼者”在3月以后的多数时段只能做到单月买卖1单的平淡。

转变始于9月1日，上海市住建委等四部门联合印发《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，从次日起执行“认房不认贷”政策。购房者只要在当地名下无房，无论曾经是否有过房贷，都可以享受首套房贷款的首付比例和利率优惠。

一石激起千层浪。“拐点已来”“重大利好”“购房最佳时机”这些字眼瞬间登陆各大平台；但与此同时，仍有声音并不支持“拐点”的说法，例如“短期效应”“仍属观望”“没有那么夸张”。近日，记者来到房产中介蹲点体验，近距离感受新政推出后上海楼市的热闹。

楼市各参与方“精气神”回归 客户不再秒拒中介电话了

9月1日，那是一个虽有些许预料、依然猝不及防的“沸腾”夜晚。

由于行情平淡，白雪一直期盼能有新政策出台。早在上个月，坊间就有一系列传言，一潭静水的中介圈表面泛起了一丝涟漪，官方政策的尘埃落地，瞬间引爆了整个中介圈。

到了快要下班的时间，白雪的手机上突然蹦出了新政策信息。短暂的惊喜之后，各个微信群瞬间被相关信息淹没，店长也在团队微信群第一时间发出了通知，在会议室开会，“所有人，能赶回来的，都立刻回来。”

那天晚上，在店面最深处的会议室，店长向这支中介团队提出要求，“首先要将新政向客户解释明白，二套房打成首套房需要具备哪些条件，在首付比例、贷款方面有哪些利好”，然后端正态度，“抓住机会，为客户做好服务”。

白雪在会后第一时间向符合条件的客户推送政策信息，“无论是新房还是二手房，可能成交量会上去。”她也同时收到了一些客户主动发过来的咨询以及周末预约看房信息。那一夜，微信群里，齐刷刷的订单战报哗哗地发送与覆盖，合作的一家远郊楼盘，当晚成交了六七套。有同事笑着和她分享喜悦：“终于，客户不会再清一色秒拒中介电话了。”

此情此景让白雪等了许久。今年年中平淡的行情下，她使尽了浑身解数，帮过客户搬家、联系副墙服务、参与周边社区环境建设，甚至帮客户亲属当过临时住院陪护，可结果依然不尽如人意，“收入只能填饱自己的肚子”。

据中指研究院监测数据，上海市新建商品住宅(不含保障房)成交量已连续两个月低于5000套，二手房成交量也已连续4个月低于“荣枯线”。

因此，突然出现的积极政策，被白雪看作“雨过天晴”。



市民咨询新楼盘销售情况。

(受访者供图)

上海链家研究院首席分析师杨雨蕾表示，放开后的首个周末，新增成交量较平时周末增加70%，挂牌量比平时周末增加65%，带着量总体增加30%。“为市场注入强心剂，现在热度仍在延续。”

“能感受到那种许久未见的氛围，从买房者、卖房者、到中介经纪人，那股‘精气神’回来了。”白雪喜欢这种氛围。

新房市场多现“回暖”迹象 售楼现场开启“鼎沸”模式

新政出台的第二天是周六，白雪8点起床，和前一晚约好的客户徐强一起前往嘉定区博园路周边看新盘。

之前，远郊新盘房源较多，他们纷纷选择与中介合作，开盘时往往邀请整个大区的经纪人前来踩盘。白雪所在分店也与品牌其他分店建立合作关系，按照客户要求，安排跨区域带看。

徐强是80后，刚卖了首套房，属于新政的受益者，目标是一套总价500万元左右的房子。新政执行前，二套房最高首付比例为70%，首付需要350万元。如今首付只需要175万元。同时，在纳入首套房标准后，房贷利率等一并从5.25%下调至4.55%。按30年期等额本息计算，利息支出再减少约31万元，月供减少约851元/月。

白雪对新政后的短期行情充满信心，预感当天会比较忙，没时间吃午饭，因此早饭吃得很饱。现场的验证了她的预判。博园路某新盘售楼部内，客户加上中介挤进了100多人，看房登记要排队十多分钟。

现场人声鼎沸，销售们声嘶力竭地宣传着“地铁口”“教育资源丰富”“新政重大利好”等卖点。只有不时窜出订单喜报的高喊声能让现场瞬间安静，紧接着就是砸金蛋的敲击声和放礼花的爆破声。相对的安静也只在瞬间，很快便回归“鼎沸”模式。

新房成交量也随着看房量的增长水涨船高。当天，该楼盘售出了20多套，嘉定区有楼盘还卖出了70套的业绩。楼盘销售表示，目前成交的客户之前已经看中，但由于首付较高犹豫不决，在新政出台后马上签单，多以刚需、小改善为主，“我们也相应地延长了上班时间”。

“回暖”的新房市场，“冷静”的声音亦不在少数。作为购新房的主力军，年轻人关注星巴克、运动场超过菜市场，而恋爱、婚姻等因素同样会对他们的选择造成直接或间接影响。

徐强也不着急，他还未对购买新房下定决心，“再等等，在哪里都要小心。要是房子烂尾，或者延迟交付，辛苦钱就打水漂了”。

还有一位外环外新盘销售说：“新政受益人群来了，他们之后呢？这一波热度之后，谁来买我们的房子？”由此可见，尽管因政策利好而有所带动，远郊的新房去化压力依然存在。

二手房交易置换占比高 有人降价20万元要求“火速卖出”

上周中，周末延续的热情并未如之前周中那样彻底沉寂。在二手房市场，带着量和挂牌量仍在上升。

周三早上九点，白雪刚刚上班，年逾六旬的菊联路某社区居民方玲就来到门店，径直找到白雪，商量卖房事宜。

“白雪，我们也看到政策了，女儿让我快点卖掉，拿到钱后换一个和她家更近的房子。”

“360万的价格有点高，感兴趣的客户不多。”“我们降10万，挂350万。有意向签单的话可以再降10万，340万就行。”

这段对话的背后，是方玲一家心态的微妙变化。老人家原先卖房意愿不强，面对“与别人家差不多户型相比，性价比可能不高”的建议时，也会摆摆手，“我们这个装修比较好，和别家的不一样。”

也有不愿意调价的。市民晓庆将房子挂到了390万元，当经纪人提示她价格不占优势时，她拒绝了。在她心中，年初的较高位置是她的心理价位，她如今已经调低了价格，不愿意再次降价，“心

摩洛哥地震遇难人数超过2000人

国王穆罕默德六世宣布全国哀悼三天，下令皇家武装部队出动救援

本报讯 综合新华社消息，摩洛哥内政部9日晚说，该国8日晚发生的强烈地震已造成2012人遇难，2059人受伤，其中1404人伤势严重。

摩洛哥国王穆罕默德六世9日宣布全国进入为期三天的哀悼期，其间公共场所下半旗志哀，并下令皇家武装部队出动救援队。

据美国地质调查局地震信息网消息，此次地震发生于摩洛哥当地时间8日23时11分(北京时间9日6时11分)，震级为6.8级，震中位于摩南部城市马拉喀什西南约71公里处，震源深度为18.5公里。摩洛哥国家地质监测机构稍晚时候公布的消息说，此次地震震级为7.0级，震源深度8公里。

地震发生后，震区不少村庄失去供电和通信服务，一些道路被跌落的巨石阻拦，影响救灾进度。

路透社记者在震中附近的艾米兹拉兹村看到，倒塌的砖墙阻断了当地狭窄的街道，导致大型机械设备无法进场，救援人员被迫在废墟里徒手挖人。该村唯一一家还营业的杂货铺外排起长队，灾民们急需各种生活物资。

村民穆罕默德·阿扎比想起地震那一刻仍心有余悸。他说：“我觉得脚下的地在晃动，房屋倾斜，赶紧带孩子跑到屋外。但



9月10日，在摩洛哥震中附近的艾米兹拉兹村，人们从受损建筑旁经过。新华社发

我的邻居一家四口就没这么幸运了，父子俩的遗体已被找到，母女下落不明。”

在马拉喀什以南约40公里的艾斯尼，几乎所有房屋被毁，村民们不得不露天过夜。居民蒙塔西尔·伊特里说：“我的邻居们还被

困在废墟里，大家正竭尽所能营救他们。”

被联合国教科文组织列入世界文化遗产名录的马拉喀什古城也受地震波及。社交媒体上流传的视频显示，一部分城墙出现裂缝甚至倒塌。历史悠久的库图比亚清真寺受损，其69米

高的宣礼塔被称作“马拉喀什的屋顶”。

国际货币基金组织和世界银行年会原定於10月9日起在马拉喀什举办。被问及地震是否影响年会举办，国际货币基金组织一名发言人说，眼下该组织只关心摩洛哥民众的安危。

摩洛哥国王穆罕默德六世已下令皇家武装部队出动救援队并设立野战医院。

据美联社报道，摩洛哥政府尚未正式向国际社会寻求援助。不过，法国、德国以及今年2月刚刚经历地震的土耳其等国已经表示愿意提供帮助。

摩洛哥邻国阿尔及利亚9日表示，将对摩洛哥开放领空，允许运送人道主义物资和伤员的飞机入境。阿尔及利亚2021年与摩洛哥断交，对后者关闭领空。阿尔及利亚、葡萄牙和西班牙均有震感。

法国蒙彼利埃大学地质专家菲利普·韦南对法新社说，这次地震的震中虽然在地质活动最活跃的地区，但由于震级高、震源浅，破坏力极大。加之当地建筑抗震性能差，房屋倒塌造成的伤亡人数多。

这是1960年以来，摩洛哥境内发生的致死人数最多的地震。1960年，摩南部大西洋城市阿加迪尔发生5.8级地震，上万人遇难。2004年，摩洛哥胡塞马地区发生6.4级地震，600多人死亡。

岸田拟改组内阁提振支持率

日本首相岸田文雄10日说，他最早将于13日改组内阁，并调整执政党自由民主党高层人事安排。消息人士透露，经济产业大臣西村康稔和数字大臣河野太郎等人有望在新内阁中留任。

岸田当天在印度出席二十国集团会议期间告诉记者，他将在11日返回日本后与相关人士协调，最早将于13日公布自民党高层人事调整方案和新内阁人选。当被问及人事调整的具体内容时，岸田拒绝回答。日本《读卖新闻》等媒体10日援引政界消息人士的话报道，现任内阁中，西村康稔、河野太郎、经济安全保障担当大臣高市早苗、国土交通大臣齐藤铁夫有望留任；内阁官房长官松野博一可能留任，也可能在新内阁或自民党高层担任其他要职。此外，岸田还考虑增加女性内阁僚属。

自民党高层人事方面，干事长茂木敏充和副总理兼农林水产大臣预计留任，选举对策委员长森山裕有望继续担任要职。按日媒说法，岸田需要党内两大派阀茂木派和麻生派的支持，以维持稳定执政。

去年以来，岸田内阁屡曝丑闻，民意支持率不断下滑。多名阁僚被指存在政治资金运用、竞选活动违规等问题，岸田本人也被曝出政治资金收支报告中有近百张“空白发票”。今年5月，其长子岸田翔太郎被媒体曝光去年年底在首相官邸举行派对，并与亲戚等人拍摄模仿内阁阁僚情形的不当照片，他随后辞去首相秘书官职务。本月7日，外务省前高官秋本真利因涉嫌收受巨额贿赂被捕，恐再度拉低内阁支持率。

分析人士指出，这次改组可能是岸田在明年自民党总裁选举前提振人气的“最后一次机会”。张旌(新华社供本报专稿)

数千尼日尔民众示威要求法国撤军

据新华社阿比让9日电(记者郑扬子)尼亚美消息：本月2日以来，数千名尼日尔民众聚集在首都尼亚美南部法国军队驻地的埃斯卡德里尔圆形广场，高喊“法国人离开尼日尔”的口号，要求法国驻军无条件撤离尼日尔。

尼日尔7月26日发生政变以来，西非国家经济共同体(西共体)多次表示“不排除对尼日尔展开军事干预的可能性”。法国方面则表示，未来如果西共体决定对尼日尔采取军事行动，法国将予以支持。“我们举行示威的目的就是要让法国看到尼日尔人民保卫国家主权的决心。”一名参与示威的尼日尔人说，他们将埃斯卡德里尔圆形广场更名为“抵抗广场”。

尼日尔曾是法国殖民地，法国不承认尼日尔政变当局。另据报道，法国军方正同尼日尔政变当局磋商，寻求从尼日尔“撤出一些军事资源”。尼日尔政变当局则表示，关于法国驻军撤离之事，同法方的“联络”正在进行。

研究认为人类祖先曾濒临“团灭” 世界人口曾长期只有千人规模

据新华社北京9月10日电 地球人口数量如今已突破80亿，但在历史上人类祖先可能曾面临几乎“团灭”的风险。日前刊登在美国《科学》杂志上的一项研究认为，人类在约百万年前可能近乎灭绝，世界总人口曾长期只有千人规模。

这项研究分析了世界各地3154名现代人的基因组，通过观察现代人基因组推断历史上人类祖先的群体规模。结果表明，在大约93万年前，现代人类的祖先人口数量从约10万下降到约1000，失去了大约98.7%的祖先成员。此后成年个体数维持在1300人左右的“瓶颈期”持续了约11.7万年，导致人类祖先几乎灭绝。这项研究结果与古气候学的证据相吻合。此次人口骤减恰逢全球严重降温时期，非洲和欧亚大陆可能出现了长期干旱。

中国新能源车矩阵闪亮慕尼黑车展

■本报特派记者 王蓓华

两年一度、有着近百年历史的慕尼黑车展10日落下帷幕。不同以往，本次车展有两个全新特色：一是中国车企集体强势亮相。德国国际车展(IAA)组委会首次专门为中国车企举办了以“同德向前，智领未来”为主题的媒体沟通会，显示组委会和主办方德国汽车工业协会对中国车企、中国和德国合作的高度重视；二是展会凸显了汽车行业电动化和智能化的发展趋势，这也正是中国车企可与国际汽车行业同台竞技，甚至部分领先的领域。

IAA市场传媒总监韦格纳在中国媒体沟通会上表示，全球出行行业正在经历一场伟大的变革，大家都身在其中，特别是中国汽车市场在全球市场中举足轻重，更要求行业保持紧密联系与沟通。据中国汽车工业协会副

秘书长柳燕介绍，本次慕尼黑车展，中国汽车整车企业和供应链科技企业参展企业有近70家，数量和规模都达到历史最高。

参加此次车展的中国品牌有比亚迪、上汽名爵、小鹏、零跑、赛力斯、东风风行和阿维塔等。其中，上汽名爵携MG4 EV和MG Cyberster等车型亮相本届车展。目前，上汽名爵已进入全球90余个国家和地区，全球销量预计将达到80万辆。

比亚迪作为中国领军电动汽车品牌，在车展上占据了一个大型展位，并配有超大显示屏。此次比亚迪展示了包括海豹、海豚、宋PLUS EV冠军版、汉在内的多种车型。其中海豹U在本次展会上是首发。据比亚迪导览介绍，海豹U搭载了先进的DiPilot智能驾驶辅助系统。

除了整车企业，另外还有60多家包括动力电池和AI系统及智能网联设备的中国供

应链企业参展，如宁德时代、商汤科技、孚能科技，以及联动等等。

商汤科技在本次展会上首次全方位展示了其智能座舱大模型产品体系，以大模型技术直击多种出行痛点。其联合创始人、首席科学家王晓刚博士在接受记者采访时谈到，商汤科技通过多年创新与实践，已逐步发展成为驾、舱、云三位一体的架构体系。他表示，期待把商汤的大模型技术能力和量产经验带给全球客户，共同开启人机共驾的新体验。

宁德时代给本次车展带来的主要是两款很受关注的动力电池。一款是充电10分钟可续航400公里的“神行”；另一款是完全充电后可续航700公里的“麒麟”。由于采用全新的磷酸铁锂材料，与三元锂电池相比，成本大幅降低。这两款电池都已量产。

在现场采访中，大多德国用户对中国新

能源车表示欢迎。记者在车展上随机采访的一些德国观众均表示，已经购买或正在考虑购买中国的新能源车。原因有二，一是出于性价比考虑，中国电动车的价格相对本土品牌低；二是中国车的智能科技含量更高，座舱驾驶体验好。

为期5天的慕尼黑车展给记者带来深切的感受：一是如今中国企业向海外输出的不再是低附加值和劳动密集型产品，而是真正的高科技产品和科技。二是同类多家中企在海外不搞恶性竞争，而是寻求差异化发展。比如宁德时代提供的是“神行”和“麒麟”等高知名度电池，联动就提供定制制电服务等等。三是在采访中记者发现，中国企业现在非常重视研发和创新，有的甚至拥有上万人的研发团队，可以不断实现技术的迭代更新，保证持续领先和发展后劲。

(本报慕尼黑9月10日专电)