

滬優化房產稅 高端人才首套房免徵

專家：刺激購房剛需求 樓價料穩步回升

積極訊號

繼8月末上海優化局部地區房地產限購政策後，上海再次對個人房產稅政策作出調整。上海市財政局及國家稅務總局上海市稅務局昨發布《關於優化調整本市個人住房房產稅試點有關政策的通知》（以下簡稱《通知》），明確高層次人才、緊缺急需人才及居住證滿3年購房人，首套房暫免徵稅；新購二套及以上住房，人均不超60平方米也免徵。分析指出，新政減輕了非滬籍人士的購房稅負，有助激發符合條件的人才及長期在滬居住者的購房意願，進一步釋放剛需和改善型需求，未來上海樓市有望穩步回暖。

大公報記者 倪巍晨

《通知》稱，持有上海市居住證並在滬工作生活的，符合國家和上海有關規定引進的高層次人才、重點產業緊缺急需人才，以及持有上海市居住證滿3年並在滬工作生活的購房人，在滬新購住房，且該住房屬家庭首套房的，暫免徵收房產稅。此外，在滬新購且屬家庭二套及以上住房的，合併計算的家庭全部住房建築面積人均不超（含）60平方米，新購住房暫免徵收房產稅；人均超過60平方米的，對屬新購住房超出部分的面積，按暫行辦法規定計算徵收房產稅（見附表）。

居住證滿3年可退稅

內地經濟學家宋清輝認為，上海房產稅新政的核心在於減輕非滬籍人士的購房稅負，特別是符合條件的人才及有長期在滬居住意願的非滬籍購房者。從政策內容看，上海通過房產稅減免，以稅收優惠吸引並留住更多高端人才，並通過進一步降低購房成本，刺激潛在的剛需和改善性需求，以此實現穩定房地產市場的目標。

宋清輝指出，「首套房免徵房產稅、居住證滿3年後可享退稅」等政策都是亮點。他補充說，此次新政體現了「人才導向」，不僅向高端人才釋放了積極信號，也展現出上海支持房地產市場平穩健康發展的決心，有助於顯著提振開發商和購房者信心。他預計，短期內市場情緒有望回暖，部分區域房價可能出現小幅回升，但由於整體宏觀調控依然存在，上海房價全面大幅上漲的可能性較低。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，《通知》是對「8·25滬樓市新政」的細化和落地執行，旨在增強前期優化政策的可行性，進一步減輕購房者的持有成本，「新政對非滬籍購房者較為友好」。他指出，在新政發布前，非滬籍人士在上海購買首套房須繳納房產稅，且不享受免徵面積；新政出台後，符合條件的購房者，在不超過免徵面積的部分可直接享受免徵。此外，在房產稅實際繳納過程中，非滬籍購房者此前須先繳納3年的房產稅，之後方可申請退稅，而新政實施後，購房者可不用繳納，相關負擔隨之減輕。

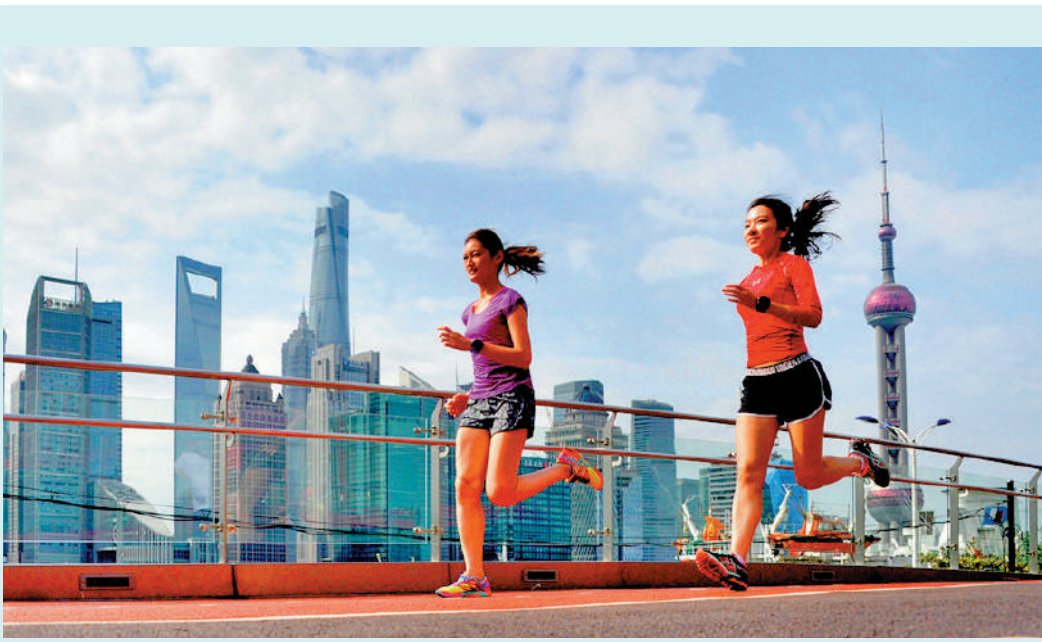
今年「金九銀十」值得期待

隨着北京、上海等一線城市，以及部分熱點城市陸續出台房地產利好政策，宋清輝認為，內地樓市整體活躍度有望進一步提升，今年「金九銀十」行情值得期待。他指出，綜合各地樓市成交數據，今年內地樓市「金九銀十」可能不會出現過去「爆發式」的交易行情，但市場整體將呈現「穩步回暖、逐步築底」的態勢。

盧文曦注意到，得益於「8·25滬樓市新政」，近幾周「外環外」板塊新房成交表現積極，全市成交量活躍的項目也主要集中在「外環外」區域。他認為，目前市場情緒正逐步改善，接下來若有更多剛需和改善型項目支撐成交數據，並形成「多點開花」的格局，今年上海樓市「金九」的表現有望超過去年。



▲新政有助刺激需求，未來上海樓市有望穩步回升。



▲新政其中一個亮點是對高層次、緊缺人才的支持，即憑居住證可直接享受首套房免交房產稅。

專家展望樓市

上海中原地產市場分析師盧文曦	房產稅優化政策增強了「8·25滬樓市新政」的可行性，進一步減輕購房者持有成本，對非滬籍購房者較為友好，今年滬樓市「金九」成色有望超過去年
內地經濟學家宋清輝	新政減輕非滬籍人士購房稅負，激發符合條件的人才，以及長期在滬居住者的購房意願，進一步釋放剛需和改善需求，未來上海樓市有望穩步回暖
中國民生銀行首席經濟學家溫彬	作為內地樓市「風向標」城市，京滬相繼推出的房地產支持政策，向市場釋放積極信號，預計開發商推盤節奏將加快，市場成交量有望逐步恢復

大公報記者倪巍晨整理

A股地產板塊強勢 大龍沙河齊漲停

【大公報訊】上海優化房產稅政策釋放積極信號，多隻地產股尾盤異動拉升。大龍地產、沙河股份漲停，光明地產、濱江集團、新城控股、萬科A、上海臨港等紛紛跟漲。截至收盤，濱江集團、電子城、光明地產漲幅也超過4%（詳見附表）。

A股大市昨日整體回落，滬綜指、深成指及創業板指分別收跌0.3%、0.01%和0.16%。滬深兩市成交總額為23238億元（人民幣，下同），較前一交易日減少8114億元，降幅達26%。板塊方面，能源金屬、旅遊酒店、光刻機等漲幅居前；電機、橡膠製品、PEEK材料等板塊則表現疲軟。

中原證券研報指出，當前滬綜指與創業板指的平均市盈率，分別為15.8倍和50.16倍，處於近三年中位數以上水平，適合中長期布局。國務院會議明確要鞏固經濟回升向好勢頭，政策面多重利好持續釋放，國內促



▲上海優化房產稅政策釋放積極信號，多隻地產股大漲。

消費、穩地產政策協同發力，為市場提供有力支撐。此外，美聯儲局再度減息，全球流動性預期趨於寬鬆，美元走弱有望推動外資回流A股。綜合來看，預計短期內市場將保持穩步震盪上行態勢。

A股地產股昨日表現 (元人民幣)		
股份	收報	變幅
大龍地產 (600159)	3.38	+10.10%
沙河股份 (000014)	18.45	+10.02%
濱江集團 (002244)	11.5	+5.12%
電子城 (600658)	6.83	+4.92%
光明地產 (600708)	3.75	+4.75%
上海臨港 (600848)	9.59	+3.9%
新城控股 (601155)	15.76	+3.82%
香江控股 (600162)	2.99	+3.82%
ST數源 (000909)	5.77	+3.78%
雲南城投 (600239)	2.71	+3.44%
招商蛇口 (001979)	9.54	+3.36%
萬科A (000002)	6.98	+3.1%

放寬限購顯效 滬外環外新房交投活躍

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：中原地產數據顯示，上海8月下旬放開外環限購政策後，上周末外環外新房市場交易活躍。松江區和奉賢區表現尤為突出，單周新房成交量分別達到1.76萬和1.37萬平方米，位列前茅。此前成交活躍的閔行區，上周也維持了超過1萬平方米的成交水平。值得注意的是，上周上海新房成交排名前十的樓盤中，有一半屬於單價每平方米3萬至6萬元（人民幣，下同）的首次改善型項目，顯示8月以來推出的系列樓市新政持續發揮效果。

另據佑威房地產研究中心的數據，位於松江新城板塊的「國貿海上原墅」位列成交榜首，上周共網簽63套，成交面積9404平方米，網簽均價為每平方米65917元。該項目於9月7日開盤，推出146套房源並於當日全部售罄。

緊隨其後的項目，是奉賢新城板塊

的「龍湖奉賢御湖境」，上周完成網簽27套，簽約總面積3275平方米。該項目於7月26日開盤，推出180套房源，開盤當日銷售額達10億元。

統計數據顯示，9月上旬上海共有27個新樓盤上市，供應主力集中在外環外區域。另據上海網上房地產官網9月6日公示的樓盤過會名單，一批共11個樓盤、1099套房源獲准預售，其中9個樓盤位於外環以外區域。

寒武紀：大模型騰飛 AI芯片機遇無窮

【大公報訊】內地人工智能（AI）芯片公司寒武紀（688256）董事長陳天石表示，隨着大模型快速發展，引發AI算力市場空前增長的機遇，整個行業正加快技術革新和產品能力布局。

陳天石日前在業績說明會上指出，中國是全球最大的集成電路消費國家，市場需求持續增長，為集成電路行業帶來廣闊的市場空間。上半年AI算力需求上升，帶動智能服務器等算力設備進入新一輪創新增長周期，在智能算力需求爆發的背景下，智能芯片作為算力基礎設施的核心，迎來前所未有的發展機遇。

近40億定增項目獲批

面對AI芯片的市場競爭，除了提升自家軟件平台NeuWare的性能，陳天石表

示，該公司圍繞自主研發的智能芯片及配套的基礎系統軟件，已初步建立面向AI應用開發的開放服務能力。寒武紀日前獲證監會批覆近40億元（人民幣，下同）的定增項目，陳天石表示，這將有助進一步構建覆蓋大模型技術開發到應用部署的全流程開放服務能力。

「大模型算法在通用和智能化方向

的快速迭代，對智能芯片的靈活編程和高效率性提出了更高要求，智能芯片需要加快適應新技術、新應用以及新業態的變化需求。」陳天石認為，今次募投項目基於公司智能芯片的硬件架構特點，擬研發面向大模型的軟件平台，重點面向大模型技術開展相應的優化策略、軟件算法以及軟件工具的創新研究，構建面向大模型算法開發和應用部署的高效支撐與服務能力，進一步提升公司軟件生態的開放性和易用性。

研發方面，寒武紀上半年研發投入約4.56億元，按年增長2%，由於營收基數大幅增長，導致研發投入佔營收比例降至15.85%。

◀AI算力市場迎來空前增長的機遇，寒武紀正加快技術革新和產品能力布局。



IDC：字節公有雲居首 阿里次席

【大公報訊】調研機構IDC發表最新報告，今年上半年，按照中國公有雲大模型調用量計算，字節跳動旗下「火山引擎」以49.2%份額穩居市場第一，緊隨其後是阿里巴巴（09988）旗下阿里雲，市佔率約27%，百度（09888）旗下百度智能雲以市佔率17%，排名第三。

市場規模料撲500億

IDC有關報告統計口徑，是以各大雲廠商對外部客戶提供的大模型公有雲服務調用量，不包含自有業務調用。

隨着推理模型、多模態模型能力的進一步提升，模型調用的商業模式逐漸成熟。IDC指出，相比2024年全年114萬億Tokens的市場規模，單是2025年上半年已實現536.73萬億次，較2024年全年增近4倍。

IDC預測，未來中國生成式AI軟件將持續高速增長，在基礎模型持續創新、模型開發應用工具鏈不斷完善，以及智能體的爆發下，市場規模到2028年將進一步增至482.4億元人民幣，意味未來仍將有數百倍增長空間。上半年在公有雲上的大模型調用量，火山引擎穩居首位，目前全球十大手機廠商之中，已有9家通過火山引擎接入豆包大模型。奔馳、寶馬、奧迪、特斯拉、蔚來等汽車廠商亦與火山引擎建立大模型合作。

公有雲大模型調用量	
企業	市佔率
火山引擎	49.2%
阿里雲	27%
百度智能雲	17%

資料來源：調研機構IDC