

# 增量政策密集出台 楼市“银十”含金量提升

自9月底以来,房地产行业迎来了一系列政策“组合拳”,目前来看,政策效果已经开始显现。部分城市看房量、到访量明显上升,销售量也有不同程度增长,房地产的主要指标明显好转。

业内人士表示,“降成本、降门槛、提预期”的政策“组合拳”,有效提振了市场信心,“银十”开局表现“超预期”。预计不论是北京还是其他热点城市,2024年楼市都有望出现暖冬。

## “组合拳”上阵 多地优化调整房地产政策

9月末以来,住建部、央行等多个部门密集部署房地产“一揽子”增量政策,一线城市纷纷跟进落地,限购、限贷和税收政策应声调整。同时,重庆、四川、广东、湖北、云南等10余个省(自治区、直辖市)出台了省级层面促进房地产市场健康发展的政策文件,杭州、天津、成都、日照等50余个城市也出台了各省市房地产市场优化政策。

除了各地新政外,央行也不断释放利好信号。10月21日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,5年期以上贷款市场报价利率(LPR)为3.6%。值得一提的是,此次5年期利率下调多达25个基点,也意味着除了北京、上海等部分城市外,其余大多数城市房贷利率将降至2字头。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,越来越多的城市打出“组合拳”,力促房地产市场止跌回稳。预计四季度房地产“一揽子”配套政策加速落实,有效释放市场需求,提振市场信心,促进房地产市场平稳健康发展。

## 预期好转 政策效益逐步显现

在政策推动下,多地房地产市场已有转暖迹象。以成都为例,成都“安家成都在金秋”线下展会的6天时间内,全市住房成交总数为8454套,成交总金额达132亿元。上海则在刚刚过去的周末10月19日成交1159套,10月20日成交1142套,连续两天网签量突破千套。

象屿集团沪浙区域副总经理韩润极表示,自中央政治局会议提出促进房地产市场“止跌回稳”,到一线城市密集出台政策,再到地方持续优化调整房地产措施,楼市预期回暖明显,市场信心恢复。

2024年9月29日上海市出台新一轮楼市新政以来,象屿地产在上海的7个楼盘项目客户积极性和成交量明显提升。国庆假期期间案场来访量、认购量均有明显增长。“新政发布至10月17日短短不到一个月内,象屿各项目共接待来访客户超5000组,新增认购326套。仅国庆7天长假期间,新增认购272套,成交金额12.6亿,认购量是9月全月认购量的1.5倍。”韩润极介绍。

韩润极说,从市场客户来看,新政出台后,购房者的购房需求得到了有效释放,购房者的决策速度也明显提高,这表明新政极大提升了购房者的置业信心。

深圳也在新政后出现了两个“日光盘”。10月19日,位于深圳光明区凤凰城板块的中建观玥开盘90分钟售罄,该项目共2047批客户抢192套房。此前,位于深圳龙华区的深业上城学府项目的332套房源经3个半小时售罄,销售总金额约26亿元。

业内人士表示,新政极大提升了市场的信心和信心,首次上门成交率大幅提升。根据深圳中介乐有家家的数据显示,新政带动成交转化率由2%提升至12%。

北京方面,自国庆长假以来成交量也持续升温。根据中原地产研究院数据统计显示,10月中旬,北京二手房住宅网签已经达到了8296套,超过9月同期的7842套,比2023年同期的6035套上涨了37.5%;由于网签存在滞后性,实际二手房成交量已经超过1.7万套,同比上涨超过150%;新建住宅上涨也接近翻倍。

## 信心十足 四季度有望止跌回稳

对于房地产市场,住房和城乡建设部部长倪虹近日在国新办发布会上表示,一系列政策出台有效提振了市场信心。从市场反应看,很多城市、很多项目看房量、到访量明显上升,销售量也有不同程度增长,房地产的主要指标明显好转。

倪虹指出,接下来各部门要同心协力,把政策“组合拳”打好,狠抓落实,让这些政策的效果能够充分显现,让人民群众能够享受政策红利。“可以说,我们对房地产市场止跌回稳充满信心”。

严跃进表示,“银十”火热开局,各地楼市不断传出到访量、成交量双涨的“好声音”,金秋楼市走出了“含金量”。

中原地产首席分析师张大伟表示,从中央到地方系列政策加码的决心已充分体现。不论是北京还是其他热点城市,2024年都有望出现暖冬。在政策影响下,预计楼市成交量高位运行,成交价格以稳定为主。

(梁倩 赵瑞希 郑钧天)

# 高绩效人力资源管理促进山西民营企业高质量发展的路径

□ 闫春

为贯彻党中央、国务院促进民营经济和民营企业发展的精神,山西出台《山西省促进民营经济发展壮大行动方案》,提出“推动民营经济综合实力稳步增强、地位显著提高、实现高质量发展”。作为一种适应性组织,企业在面临外部环境变化时可以通过控制内部的决策变量,达成外部冲击与内部决策之间的新组合,实现企业新的状态平衡。在政策层面持续利好的激励下,探讨山西民营企业如何通过优化人力资源管理这一关键内部因素,更加充分分享政策红利,对促进山西民营企业高质量发展和因地制宜发展新质生产力都具有重要意义。

## 一、高绩效人力资源管理促进企业发展的理论逻辑

高绩效人力资源管理是指公司内部高度一致、能够确保人力资源服务于企业战略目标的系统性政策和活动,是战略性人力资源管理的具体体现和实践。高绩效人力资源管理是影响企业发展的关键内部变量之一,现有研究从3个层面论证了高绩效人力资源管理对企业发展的积极作用:员工个体层面的研究发现,高绩效人力资源管理有助于培育员工持续精进知识水平与能力,赋予员工更多学习成长的机会,激发员工创新行为,提升员工敬业度和工作幸福感;团队层面的研究证实,高绩效人力资源管理对团队创新绩效、突破性创造力、工作满意度及工作—生活平衡满意度有积极影响;组织层面的研究表明,高绩效人力资源管理通过集聚智力资本要素和技能支撑提升组织绩效,促进企业持续成长。

## 二、山西民营企业高质量发展现状和挑战

十八大以来,山西民营企业整体实力持续增强。2021年末,在山西全省企业中,中小微民营企业占比超过99%,营业收入大于60%,从业人员占比超过70%,民营高新技术企业贡献了60%以上的发明专利、70%以上的技术创新成果和80%以上的新产品开发。8家山西民营企业入选“2023中国民营企业500强”,2023年山西省民营企业100强入围门槛33.11亿元,与2022年相比增幅22.09%,反映出山西民营企业高质量发展的卓有成效和蓬勃生机。

但山西民营企业高质量发展也面临外部和内部诸多挑战。外部挑战主要表现为营商环境改善进展缓慢。多年来,山西省级和市级营商环境在全国排名一直靠后,虽然2023年山西省位列全国工商联发布的优化营商环境进步最明显5个省份之列,太原市入选“2023城市营商环境创新城市”,但积重难返,支撑山西民营企业高质量发展的营商环境仍需进一步优化。内部挑战则主要体现在企业整体实力不强、行业集中度不高、职能管理缺乏特色。入选全国民营企业500强的山西企业数量基本都在个位数,而且处于榜单上靠后的位置,上榜企业主要集中在钢铁、焦化等资源型产业和建筑、交通运输等传统行业,高科技、创新型企业少,行业竞争优势不强,在影响力较大的交流活动或案例库中,山西民营企业不仅数量少,而且职能管理上的特色不明显,系统性的管理经验乏善可陈。

## 三、高绩效人力资源管理促进山西

## 民营企业高质量发展的路径

民营企业实现高质量发展要求企业与环境共同演进,通过整合、构建和重构企业资源,突破既有的路径依赖和市场位势,推动企业在规模和质量上共同进步。高绩效人力资源管理体现了山西民营企业战略性、整体性人力资源管理范式转型,对企业战略定位、团队协作和员工创新都会产生深刻影响,并通过个体、团队和组织多层面的交互作用,促进企业高质量发展。

## (1)高绩效人力资源管理助力山西民营企业员工创造力激发

高质量发展要求民营企业跳出有经验和成功带来的路径依赖,解决由路径依赖所产生的思维定式、认知局限和能力刚性。要做到这一点,激发全体员工的创造力是必由之路。山西民营企业与煤炭资源产业链关联度较高,在国家资源型经济转型综合配套改革试验区政策驱动下,企业的战略转型紧迫性和探索性特征明显,对企业和员工的创造力提出了高要求。高绩效人力资源管理将战略目标融入具体的人力资源管理职能,从制度、机制和实施多个层面为员工提供方向引导和行为指南,在提高工作效率的同时,可以更好地激发员工的创造性思维,取得更好的工作效果,助力企业高质量发展。

## (2)高绩效人力资源管理助力山西民营企业核心能力提升

高质量发展意味着企业要在不断演进的环境中具备持续竞争优势,表现为企业感知机会和配置资源的能力迭

代,这也是高质量发展情境下民营企业核心能力的具体体现。虽然山西民营企业围绕煤炭资源产业链形成了独特的核心能力体系,但山西的煤炭产业格局中国有企业占据主导地位,因此民营企业必须以更高的运营效率和创新能力才能实现高质量发展。高绩效人力资源管理以人的管理为核心,将人、财、物等企业资源有机整合,依托体系化运作提升山西民营企业的生产力,并在此过程中不断凝练和迭代企业的核心能力,提升企业发展质量。

## (3)高绩效人力资源管理助力山西民营企业数智化和绿色化转型

高质量发展范式要求企业在发展理念、发展速度和发展方式等方面做出适应性调整。对新时代山西民营企业来说,就是要在创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念指导下,形成企业的持续竞争优势。因此,紧跟数字经济发展前沿,加快推动企业数字化和智能化转型,同时响应黄河流域生态保护和高质量发展国家战略,应用数字技术赋能管理革新,以高绩效人力资源管理为切入点,通过激发员工创造力,在提高生产力前提下坚持绿色发展理念,形成“创新”和“绿色”为特征的核心能力,将企业发展融入国家战略和山西需要,助推企业高质量发展。

山西省人力资源高质量发展重大专项研究课题“经济政策不确定性、高绩效人力资源管理与山西民营企业高质量发展研究(SXRLZY2024031)”资助成果

(作者单位:山西财经大学工商管理学院)