

调整购房资格认定、优化住房信贷政策、调整房贷首付款比例…… 房地产政策调整 沪深广出台新政

据新华社电 5月28日，广州和深圳发布优化调整房地产政策措施。此前一天，上海也出台九条新措施以更好满足居民多元化居住需求。

广州调整限购区域购房资格 优化信贷政策

广州市政府5月28日发布通知，进一步优化调整房地产政策措施，调节住宅用地供应，调整限购区域购房资格认定，并优化信贷政策等。

通知提到，统筹考虑广州经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，结合存量住房和存量土地等潜在供应情况，科学编制住房发展规划和年度计划，根据市场供求情况，科学调节住宅用地供应，进一步完善“保障+市场”的住房供应体系。

限购政策方面，在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购买住房的，非本市户籍居民家庭能提供购房之日起前6个月在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，享受户籍居民家庭购房待遇。

信贷政策方面，按照中国人民银行和国家金融监督管理总

局有关文件要求，由广东市场利率定价自律机制优化广州差别化住房信贷政策。在非限购区域内，对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。居民家庭在购房所在区内无住房且符合购房条件的，新购住房贷款可按首套房认定；在购房所在区内符合“租一买一”“卖一买一”条件的，新购住房申请住房贷款政策可按核减后名下住房套数认定。

此外，通知还调整公积金贷款政策，支持鼓励房地产业各协会、房地产企业、中介机构搭建平台实施中介机构代售、旧房换购等多种形式的商品住房“以旧换新”，推动建立交易新模式。鼓励规模化租赁机构收购存量商品住房。

该通知自5月29日起施行。

深圳下调房贷首付款比例和利率下限

记者5月28日从深圳市住房和城乡建设局了解到，根据深圳市政府调控要求，自5月29日起，深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。

按照《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》等政策精神和因城施策原则，根据深圳市政府调控要求，自5月29日起，深圳市首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP。

此次调整有利于降低居民家庭购房门槛，减轻还款负担，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

上海出台“沪九条” 优化调整房地产市场政策

5月27日，上海出台九条新措施以更好满足居民多元化居住需求，包括进一步优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策等。

这份名为《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》的文件明确，在限购

政策调整方面，通知明确差异化、分区域调整优化住房限购政策，非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限“五改三”，即从“连续缴纳满5年及以上”调整为“连续缴纳满3年及以上”；五个新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房“三改二”，即从“连续缴纳满3年及以上”调整为“连续缴纳满2年及以上”，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区的非沪籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上”规定。

五个新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才扩大至所在区全域；非沪籍单身人士购房区域扩大至外环内二手房。

此外，相关政策口径也进行了调整。如取消离异购房合并计算住房套数规定，对夫妻离异后购房的，不再按离异前家庭计算拥有住房套数；已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数等。

值得注意的是，此次政策支持企业购房用于职工租住，企业购买2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的二手住房，用于职工租住的，不再限定购买住房套数。

在支持多子女家庭合理住房需求方面，通知允许二孩及以上的多子女家庭增购1套住房，即在执行现有住房限购政策基

础上，可再购买1套住房；并优化多子女家庭在个人住房贷款中首套房认定标准，减少其购房利息负担。

在优化住房信贷政策方面，首套住房个人商贷利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减45个基点，首付款比例下限调整为20%；二套住房个人商贷利率下限调整为不低于LPR减5个基点，首付款比例下限调整为35%；中国（上海）自由贸易试验区临港新片区，嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山等6个区域继续实行差异化政策，二套住房个人商贷利率下限调整为LPR减25个基点，首付款比例下限调整为30%。

购买首套住房的职工，个人公积金最高贷款额度提至80万元，家庭公积金最高贷款额度提至160万元。多子女家庭贷款购买首套住房，最高贷款额度在此基础上上浮20%，即最高可达192万元。购买二套改善型住房的职工，个人公积金最高贷款额度调整至65万元，家庭公积金最高贷款额度提高至130万元。

在支持居住困难家庭改善居住条件方面，通知提出对符合条件的“以旧换新”居民家庭，给予住房置换期间过渡租房、装修搬家等适度补贴。

新政从“供”“需”两端双管齐下

新一轮房地产组合拳释放三大政策信号

《经济参考报》5月28日刊发文章《房地产“新”观察：新一轮房地产组合拳释放三大政策信号》。文章称，新一轮房地产政策优化调整力度正持续加大。5月27日，上海市住房和城乡建设管理委员会等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（以下简称《通知》），提出调整优化住房限购政策、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”等九条政策措施。

实际上，自5月中旬以来，全国层面统一部署，地方层面“因城施策”，多项房地产支持政策密集出台。站在房地产市场供求关系发生变化的当下观察，不论是“供”“需”两端双管齐下，还是“消化存量”“优化增量”并重，此轮房地产政策组合拳，透出不少深意。

“供”“需”两端双管齐下

从放松限购、引导居民房贷利率下行，到建立城市房地产融资协调机制、保交房等，近期一揽子政策凸显出在房地产市场“供”和“需”两端均加码的特点。

从需求端来看，5月17日，央行围绕住房信贷连发三招，包括降低个人住房贷款最低首付款比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款

利率政策下限。此后的10天内，广东多个地市、上海、西安、重庆相继宣布取消当地首套房和二套房贷款利率下限，并下调最低首付比例。另外，进入5月以来，继24日珠海“全面取消商品住房限购及限售年限”后，全国仅有6地仍在限购。

政策效果正逐步显现，在部分一线城市和省会城市，看房者购房积极性提高了，实际市场成交也有所升温。“父母希望在南部新城购买一套140平的改善性住房，这几天已经转了好几个项目，近期就打算下定。”正在看房的南京市民李女士表示。该项目顾问宋经理介绍，新政后，项目的到访量增长了300%。进入5月以来，该项目认购超过80套。

南京房地产业协会副会长孟祥远认为，市场经历了一个比较大的调整后，已经到了一个底部，但之前很多人依然不愿出手，是因为没有看到有转折点的信号。“系列新政表明了从中央到地方‘稳楼市’的决心，释放了这一积极信号。”他说。

从供给端来看，今年1月下旬建立的城市房地产融资协调机制已在全国多个城市大面积铺开，数据显示，全国297个地级及以上城市已经建立了融资协调机制，截至5月16日，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350

亿元。

业内专家指出，一揽子新政既从需求端施策，降低购房者购房门槛，减轻其还贷压力，让更多有效需求加快入市，又从供给端建立城市房地产融资协调机制，对符合“白名单”要求的合规房地产项目积极给予资金支持等，将有利于房地产供需关系更加平衡。

“消化存量”和“优化增量”并重

适应房地产市场供求关系的新变化，本轮政策措施中，“消化存量房产”和“优化增量住房”并重。尤其是推动住房“以旧换新”、设立保障性住房再贷款等成为盘活存量住房的重要抓手，也成为新看点。

根据中指研究院不完全监测数据，截至5月27日，全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”“收旧换新”。“其中，开发商或国资平台收购旧房，售房款用于购买指定新房项目，这种方式是今年以来住房‘以旧换新’的主流。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示。

业内人士认为，这一做法的最大优势是“精准”，既盘活存量房产又优化增量住房，可谓一举两得。记者调研了解到，郑州、南京、珠海等地国企已先行先试

通过直接收购、以旧换新等方式参与到存量房的去化过程中，初步统计，目前各城市公布的计划收购住房已超过1万套。

更为引发市场关注的是，本次央行及时设立专门的再贷款工具——3000亿元保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。业内专家认为，盘活存量是化解房地产风险的关键。在房地产市场低迷的情况下，原有的房产和资金循环被打破，房子很难再按原计划卖给居民，房企和地方政府都面临库存积压的问题。在新工具支持下，地方国企可以成为市面上房子的新买主，打通市场循环。

从盘活存量的角度来看，土地等资产也成为盘活的对象。自然资源部副部长刘国洪此前在国新办发布会上介绍，自然资源部在广泛调研的基础上，准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施。

“预计房地产行业将继续适应从增量时代到存量时代的变化、供求关系和长期趋势的变化，由总量扩张转为存量上的改造、去库存、消化和增量上的提质、调整、优化相结合。”仲量联行大中华区首席经济学家兼研

究部总监庞溟表示。

推动房地产业 向发展新模式加快转变

业内人士认为，本轮政策调整力度较大，但是没有改变一贯的政策取向，更为重要的是，不重走“靠房地产拉动经济”老路，而是更大程度发挥市场机制作用，推动房地产业向发展新模式加快转变。

5月17日全国切实做好保交房工作视频会议指出，要继续做好房地产企业债务风险防范处置，扎实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。

“预计‘三大工程’将和房地产行业调控政策优化调整结合在一起，成为推动优化房地产行业结构、构建房地产发展新模式的新起点、新抓手、新动能。”庞溟表示。

中国民生银行首席经济学家温彬表示，构建发展新模式的基础在“保交房”。住建部从土地端通过协调机制到项目端进行一一布置和打通，既要控制好增量土地和项目，又要盘活好存量土地和项目，在保障房和商品房之间形成科学配置，从而着眼长远构建房地产行业发展新模式。

据新华社北京5月28日电