

楼市向暖



扫码看视频

上海二手房可换购无锡新房，杭州全面取消新房限价、公积金可贷130万元，成都多子女家庭新购住房办理商业贷款时均认定为购买首套住房……

近日，国务院新闻办公室举行新闻发布会介绍，住房城乡建设部会同有关部门，以“四个取消”、“四个降低”、“两个增加”打出一套“组合拳”，推动市场止跌回稳。记者注意到，从10月份以来，各地不断推出房地产市场优化调整措施，因城施策出台了不少相关政策。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 叶竹

02 政策

政策“组合拳” 推动市场止跌回稳

住房和城乡建设部部长倪虹介绍，“自相关政策发布以来，政策效果已经开始显现，房地产开发投资、新建商品房销售等主要指标降幅继续收窄，特别是9月底以来，一手房的看房量、到访量、签约量明显增加，二手房的交易量持续上升，市场出现了积极变化。”

“四个取消”即充分赋予政府调控自主权，政府要因城施策，调整或取消各类限制性措施。主要包括限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准。

“四个降低”则为降低住房公积金贷款利率0.25个百分点；降低首付比例，统一首套、二套房贷最低首付比例到15%；降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房税费负担。通过落实这些已出台的政策，降低居民的购房成本，减轻还贷压力，支持居民刚性和改善性住房需求。

“两个增加”一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村和危旧房改造；二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。

“近期商品房市场企稳态势明显，这是政策‘组合拳’产生的‘降成本、降门槛、提预期’的综合效应，有效提振了市场信心。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉提到，国庆假期至今，已有15个省份、70多个城市推出活跃市场的具体措施，从商品房市场表现来看，无论是带看还是成交，新房还是二手住房，都出现了明显增长。

“组合拳”推动，因城施策利好多多 各地不断“上新”优化调整措施，购房者置业门槛大幅降低



政策“组合拳”推动楼市止跌回稳。顾荣 摄

多地“上新”房地产利好政策

关键词 取消新房限价

10月21日，云南省住房和城乡建设厅、云南省自然资源厅等单位联合发布《关于进一步促进云南省房地产市场平稳健康发展的指导意见》。新政共计18条，将取消住房(含新建商品住宅和二手住房)购买、转让、信贷、定价等方面限制性措施。

取消限价的不仅仅是云南省。据三湘都市报记者统计，仅10月，就有天津、杭州等多地发布楼市优化调整房地产的相关政策举措。其中均提到，将取消新房限价，并将二套房最低首付比例降至15%。

而2024年以来，包括郑州、沈阳、兰州、郑州、宁德等城市明确不再实施新建商品房销售价格指导。

关键词 首套房认定调整

10月15日，成都发布多项楼市新政，涉及落户、贷款、公积金、车位去库存等多个方面。其中提到，成都市范围内，二孩及以上家庭新购住房办理商业贷款时均认定为购买首套住房，支持商业银行按照认定套数办理住房贷款。

10月9日，中国人民银行湖南省分行发文，确定自2024年9月30日起湖南各市州对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。此前，长沙首套房首付比例15%，二套房首付比例25%。统一为15%

后，长沙购房者的置业门槛大幅度降低。

同样在10月，日照发布住房新政，统一个人住房贷款最低首付比例。商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%，具体首付比例由商业银行根据客户风险状况和意愿，与客户协商确定。

关键词 公积金政策调整

10月21日，常德市发布楼市新政，符合生育政策的“二孩”及“三孩”住房公积金缴存职工家庭，住房公积金贷款额度可按家庭当期最高贷款额度分别上浮20%和50%，住房公积金租房提取额度可按家庭当期最高提取额度分别上浮25%和50%；对符合住房保障条件的“二孩”及“三孩”家庭予以优先保障。

而大连最新的楼市政策显示，该市购买自住住房的多子女家庭(即养育未成年二孩及以上子女，多子女中至少一人需未满18周岁的家庭)，单人或双人最高贷款额度可在正常贷款额度基础上提高20万元，并且取消贷款额度“不超过借款人贷款申请时住房公积金账户存储余额的15倍”限制。

值得一提的是，目前，南昌对在规定时间、规定范围参与“以旧换新”居民所购新建商品住房，由受益财政按购房合同金额的2.0%给予补贴。同时，南昌还全面推进住房公积金异地贷款政策，支持全国范围内住房公积金缴存职工在南昌市购房申请贷款。

此外，浙江金华11月1日起，将进一步优化住房公积金贷款政策。除提到将提高住房公积金贷款额度，还将贷款期限由“最长不超过30年，且男性不超过65周岁、女性不超过60周岁”调整为“最长不超过30年，且男性不超过68周岁、女性不超过63周岁，或不超过职工法定退休年龄延长5年”，贷款期限可按职工和配偶期限较长的一方确定。

关键词 存量房开始受关注

近日，青岛市制定了降低存量房贷利率、上调公积金贷款额度、发放青年人才购房券等一系列政策措施。记者注意到，本次青岛市房地产新政中有一条发放青年人才购房券，就是在该市原有的青年人才一次性安家费的基础上出台的叠加政策。根据初步测算，一次性安家费政策每年需要财政资金投入规模在5亿元左右，叠加青年人才购房券政策，该市财政资金投入规模预计将达到7亿元左右。

10月16日，无锡梁溪区官方微信“梁溪发布”发布《商品房“以旧换新”4.0版，升级发布》。文中写道：“增加上海、南京等长三角城市范围内存量二手商品住宅的收购。”也就是说，持有上海二手房源的居民，通过相关的线上预登记通道报名，就有机会参与这一活动，将上海的二手房出售给梁溪城发集团指定的主体，同时可换购指定的新楼盘房源。