



# 满足合理住房需求 部分地区调整楼市政策



近期,多地根据自身情况调整楼市政策,部分地区打出“组合拳”。机构数据显示,2022年以来,调整楼市政策的城市数量超过70个,松绑限购、限售等政策的目的是满足合理住房需求。 ■ 据《中国证券报》

## 打出“组合拳”

记者梳理发现,2022年以来,逾70个城市的楼市调控政策主要涉及补贴购房、调整公积金政策、放松落户限制、降低首付比例、放松限售限购、降低贷款比例等。

不少地区打出“组合拳”。浙江省衢州市出台房地产“松绑”政策,全面取消限售、限购。非本市户籍家庭可在市区范围内购买新建商品住房和二手住房,不受2021年8月7日政策中需缴纳社保或个税满12个月且仅能购买1套的限制。同时,市区新出让地块新建商品住房、已出让地块中尚未网签的144平方米及以上新建商品住房不限售。

部分地区对所在地区的限价住宅项目定价进行了“松绑”。以东莞市为例,东莞市住建局近日发文,鼓励项目结合实际自主提高品质建设标准,推动住宅项目逐步实现“优质优价”。在满足基本品质指标的基础上,对新建商品住宅项目提出分档次约束项,针对提高品质建设标准的项目,对提升品质指标相应内容增加的建造成本,在指导价(限价)的基础上予以适当增加。

信贷政策方面,广州、苏州、杭州等地下调房贷利率,部分地区最低房贷利率与LPR持平。

## 公积金政策更趋灵活

据不完全统计,福州、株洲、北海、资阳、天津等近20个城市发布公积金政策,内容主要包括提高公积金贷款额度、降低贷款比例、提取时间前移、父母可提取住房公积金支持子女购房等。

在降低贷款比例方面,近日福建省南平市发文调整住房公积金部分使用政策。政策明确,取消购房办理住房公积金贷款夫妻双方个人账户应保留最近12

个月归集额的规定。购买新建普通商品住房第二次使用住房公积金个人住房贷款首付比例由40%下调为30%。

天津市住房公积金管理中心发布的《关于购买首套住房和保障性住房提取住房公积金有关问题的通知》明确,职工使用商业银行个人住房贷款购房的,借款人中的一人及其配偶、双方父母可以就支付的首付款一次性提取住房公积金。职工使用个人住房公积金(组合)贷款购房的,借款人及配偶双方的父母可以就支付的首付款一次性提取住房公积金。

部分地区还打出公积金调整政策“组合拳”。四川省资阳市住房公积金调整政策包括,一是提高贷款额度。职工家庭夫妻双方均缴存住房公积金的,最高贷款额为60万元;职工家庭单方缴存住房公积金的,最高贷款额为40万元;组织、人社部门统一引进和认定的高层次人才,最高贷款额为70万元。二是降低首付比例,职工购买商品住房新房(含期房、现房),属首套普通自住住房,最低首付比例为20%;属二套改善性住房的,最低首付比例为30%。购买再交易住房,属首套普通自住住房,最低首付比例为30%;属二套改善性住房最低首付比例为40%。

中原地产首席分析师张大伟表示,之前职工购房提取公积金大部分是购房后提取,最近有部分城市提前到购房时即可提取,可缓解购房者的压力,有利于市场稳定。

## “松绑”力度整体有限

中原地产研究院统计数据显示,2022年以来,超

## 松绑限购

过70个城市对楼市政策进行调整。近期,福州、郑州、哈尔滨、青岛、广州等地接连发布楼市新政,政策目的主要是促进刚需和改善需求释放。

业内人士表示,多地楼市政策适度调整将有效缓解购房资金压力。同时,购房需求进一步释放将在一定程度上带动成交上升,缓解库存压力,推动城市经济发展。

张大伟表示,目前发布重磅宽松政策的城市基本都是楼市相对冷清的区域。而热点区域、房价涨幅较大的城市基本没有明显调整。

部分地区在发布楼市松绑政策时,留有一定的回旋余地。苏州调整二手房限售政策,由之前的5年改为3年。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,此次苏州限售并未彻底取消,只是缩短了限售年限,给后续调控留有余地。如果市场明显反弹,还可以再次调整到5年。

部分地区出台了仅针对特定时期的楼市调控政策。以安徽省淮北市为例,该地出台的楼市调控政策显示,4月30日~5月4日春季房展会期间,个人或家庭购买首套新建商品房可获最高不超过6万元奖励,非首套房可获不超过4万元奖励;购买新建非住宅商品房也可获最高不超过3万元奖励。此外,本地、外地居民或企业在房展会期间购房,还可享受财政奖励、金融机构信贷支持和开发企业补贴。对此,淮北市住建局办公室工作人员向记者表示,该政策仅在房展会期间有效,具体实施办法可参考相关文件。

## 一季度房地产投资保持一定增长 市场有望逐步趋稳

日前,国家统计局发布一季度房地产开发和销售情况月度报告显示,1~3月份,全国房地产开发投资27765亿元,同比增长0.7%。商品房销售面积31046万平方米,同比下降13.8%。

在销售下降的情况下,一季度房地产投资保持一定增长,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖表示,主要是由于几个方面的因素:

一是相关政策的作用。去年底以来,各地区坚持“保交付、保民生、保稳定”,积极推动前期停建缓建的房地产项目复工复产,推进在建项目的建设。一季度,施工期在一年以上的房地产项目,投资增长速度超过10%。随着房地产项目施工建设推进,一季度,房地产开发投资当中建筑安装工程投资同比增长0.9%,拉动房地产投资增长超过0.5个百分点。

二是土地购置费计入的影响。房地产开发投资中,前期发生的土地购置费是随着房地产施工建设逐步计入,相应也支撑了房地产投资的增长。一季度,土地购置费同比增长

0.6%,拉动房地产开发投资增长超过0.1个百分点。

尽管房地产销售下降,但是房地产销售总额仍然大于房地产投资总额,房地产销售仍然能够在一定程度上支撑投资。同时,房地产投资保持增长还受到价格因素的影响。今年以来,建筑材料、工程安装等价格涨幅较高,一定程度推高了房地产投资的名义增速。

关于下阶段房地产走势,付凌晖认为,尽管当前房地产销售在下降,但是也要看到,随着多地适度放开限购限售,降低公积金使用门槛,加快购房贷款审批等,部分城市的住房需求有所释放,销售面积降幅有所收窄。

付凌晖表示,下阶段,各地坚持“房住不炒”,持续稳地价、稳房价、稳预期,完善房地产市场长效机制,积极满足合理住房需求,全国商品房销售下行的态势可能得到缓解。随着长租房市场不断完善,保障房建设加快推进,房地产市场有望逐步趋稳。

■ 据新华网

## 央行要求落实 个人信贷延期还款政策

在日前举办的2022年一季度金融统计数据新闻发布会上,中国人民银行金融市场司司长邹澜表示,今年以来,国内疫情多发,各界对延期还款的关注升温,人民银行积极引导主要银行及时回应群众关切,做好现行政策和延后还款时间、调整还款计划、开通征信异议绿色通道等业务安排的宣传解读。

新冠肺炎疫情发生以来,部分居民收入受到短期影响,存在推迟偿还月供、重新安排还款计划的需求,银行从贷后风险管理的角度出发,对于此类特殊情形,也需要有针对性的安排。因此,2020年1月,人民银行等五部门联合印发通知,其中明确对于受疫情影响的四类人群,金融机构要灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排,合理延后还款期限,对因疫情影响未能及时还款的可不作逾期记录报送。

下一步,人民银行还将持续关注疫情形势,指导银行强化以客户为中心的理念,对于正常还款有困难的客户,要区分是还款能力还是还款意愿的原因,要区分是受疫情影响的短期还款能力还是中长期还款能力,将延期还款政策落到实处;加大政策宣传力度,适当简化业务流程,聚焦重点客户群,因地制宜采取更大力度、更有针对性的措施。

此外,人民银行也注意到,受疫情等多种因素影响,部分已售住宅项目缓建停工、延期交房,人民银行将会同相关部门按照市场化、法治化原则,指导银行综合项目实际、借款人意愿等,依法依规妥善协商处理,切实维护购房人合法权益。 ■ 据《北京日报》