



诸多城市调整楼市政策， 房地产市场走势如何看？

调控

中国人民银行、银保监会日前发布通知，调整差别化住房信贷政策。今年以来，降首付、降税费、调整限购范围、提升公积金贷款额度……全国已有诸多城市调整楼市调控政策，着力支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

多地发布楼市调控政策

4月以来，多地发布楼市调控政策。其中有郑州、兰州、福州、长沙、南京、苏州等大中城市，也包含诸多三四线城市。其调控举措主要以支持刚性和改善性住房需求为着力点，提振住房消费。

——降低购房首付比例。当前，购房者因购房门槛、自身收入水平等多方面因素，大多处于观望状态。多地降低首付比例，降低置业门槛。贵州贵阳、江苏连云港、河北廊坊等地近期发布通知，实行购买首套房首付比例20%的政策。江苏徐州近日发文，鼓励金融机构对无房无贷的首次购房及有房无贷的二套房降低首付比例。

——加大公积金购房支持力度。据诸葛找房数据研究中心统计，今年已有超过30个城市调整公积金政策。四川泸州、江苏扬州、盐城等城市发布政策，将首套房公积金贷款最高额度提升至60万元，河南南阳等城市则提高到80万元。江苏镇江、宁夏银川等城市还降低了再度使用公积金贷款的改善性购房群体的首付比例。

——下调房贷利率。央行和银保监会调低了首套房利率下限，进一步降低置业成本。值得注意的是，多地调整了首套房贷利率的认定标准，采取了“认贷不认房”的政策，即对于已结清贷款的家庭，再次申请房贷认定为首套房。江苏徐州、连云港等多地还发文鼓励银行加大二手房交易贷款支持力度、缩短审批

放贷周期等。

——降税费，发放购房补贴。部分地方对增值税、契税等税费进行优惠，有些地方直接发放购房补贴，以提振刚需和改善性住房需求。此外，有些地方还调整限购范围、缩短限售期限等。

支持合理住房需求

4月29日召开的中共中央政治局会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

今年以来，全国房地产市场运行虽总体平稳，但受疫情反弹、个别头部房企债务违约风险暴露、个人收入预期下降等因素影响，房地产市场预期转弱，商品住宅销售下行压力有所增大。国家统计局数据显示，1至4月份，全国商品房销售面积39768万平方米，同比下降20.9%；商品房销售额37789亿元，下降29.5%。相关专家认为，从房价同比变动情况来看，房价下跌的城市数量有增加的趋势，购房者信心尚待恢复。

易居企业集团CEO丁祖昱表示，当前市场成交量仍处于低谷，各地需要因城施策，在调控的精准性上下功夫。新发布的金融统计数据表明，4月住户贷款减少2170亿元。其中，住房贷款减少605亿元。一家品牌房企营销负责人分析认为，多地从降首付、

降利率、扩大公积金使用范围等措施入手，有利于满足刚需和改善性购房者的真实、合理购房需求。

中国宏观经济研究院研究员刘琳认为，各地在守好风险底线的同时，对之前的收缩性调控政策进行适度调整，以更好地支持首套刚性购房需求和合理改善性需求，鼓励新市民、青年人等群体进行住房消费。

坚持“房住不炒”，促进楼市平稳健康发展

当前，“房子是用来住的、不是用来炒的”定位是社会共识。这个定位没有动摇，力度没有放松。各地因城施策不能脱离这个定位和方向，关键是要继续实施好房地产长效机制，增强精准性协调性。记者调查发现，除了购房成本不低、贷款周期较长等原因之外，购房者短期内不愿出手的原因还在于对楼盘烂尾风险的担忧。业内人士普遍认为，楼市僵局的“破局点”在于激发潜在需求，从而盘活存量房源，激活房地产资产的流动性，确保政策能及时落地。“有活水了，客户就会逐渐回来。”北京链家一家门店负责人说，随着房地产市场信贷环境的进一步改善，购房者信心有所提振。

相关业内人士建议，监管部门应对房地产企业实施分类管控，因企施策，对可实现良性循环和健康发展的房企，给予必要的纾困保护；对管理不善、盲目扩张的高杠杆、高负债、易引发社会风险的企业从严监管，防止项目出现“烂尾”，最大限度维护购房者的合法权益。

■ 据新华社

合肥新房、二手房价格 连续4个月“双降”

星报讯（记者 沈娟娟）5月18日，国家统计局发布2022年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，其中，合肥新房、二手房价格均下降，无论与3月相比，还是与去年同期相比，房价均呈现下跌趋势。与2022年3月比，合肥新房、二手房分别下降0.1%和0.8%，二手房降幅更大；与去年同期相比，合肥新房、二手房分别下降0.5%和1.8%。

记者梳理发现，今年1~4月份，合肥新房、二手房价格，连续4个月“双降”，其中，自2021年9月开始，合肥二手房价格已经连续下降8个月。

在新建商品住宅方面，与2022年3月相比，合肥房价环比下降0.1%，与去年同期相比，合肥房价同比下降0.5%。分户型看，只有90平米及以下环比上涨0.4%，90~144平米环比下降0.3%，144平米及以上环比下降0.1%。

在二手住宅方面，与2022年3月相比，合肥房价环比下降0.8%，与去年同期相比，合肥房价同比下降1.8%。分户型看，90平米及以下、90~144平米、

144平米及以上房价均呈现下跌的趋势，分别环比下降0.3%、1.1%、1.4%

我省纳入统计的还有蚌埠和安庆两座城市，蚌埠和安庆新房价格比2022年3月分别下降1.2%和0.5%，比去年同期分别下降0.7%和2.3%。蚌埠和安庆二手房价格比2022年3月分别下降0.2%和0.3%，比去年同期分别下降0.6%和5.3%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读，2022年4月份，70个大中城市中，商品住宅销售价格下降城市个数增加，一二三线城市商品住宅销售价格环比总体呈降势、同比继续走低。

从环比来看，4月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有47个和50个，比上月分别增加9个和5个，一线城市商品住宅销售价格环比略涨，二三线城市环比下降。从同比来看，4月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有39个和56个，比上月分别增加10个和9个，一二三线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落或降幅扩大。

首套房房贷利率最低可降至4.4% 金融机构将合理确定每笔贷款具体加点数值

近日，人民银行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》明确，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

记者了解到，此次政策调整主要针对新发放商业性个人住房贷款，存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。

据悉，政策调整后，全国层面首套住房商业性个人住房贷款利率下限，按4月20日发布的5年期以上LPR计算为4.4%，如所在城市政策下限和银行具体执行利率跟随全国政策同步下调，居民家庭申请贷款购买首套普通自住房时，利息支出会有所减少。

我国房地产市场区域特征明显，个人住房贷款利率和首付比例确定遵循因城施策原则，并采用全

国、城市、银行三层的定价机制。不过，在实践中，多数城市直接采用了全国政策下限，没有额外再做加点要求。

此次全国政策下限调整后，各地政策是否会同步调整？

其实，3月份以来，由于市场需求减弱，房贷利率已经历过一波调整，且主要是发生在银行层面。此次通知明确提出，在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套房商业性个人住房贷款利率加点下限。

专家认为，在城市贷款利率下限基础上，下一步银行业金融机构将结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素，合理确定每笔贷款的具体加点数值。

■ 据《中华工商时报》