



成都、广州相继官宣

“认房不认贷”进入全面落地倒计时

近日，成都、广州相继宣布实施“认房不认贷”政策，业内人士认为，这意味着“认房不认贷”进入全面落地倒计时。业内人士认为，“认房不认贷”能大幅降低换房门槛和成本，有利于释放改善性住房需求，“稳预期”“稳楼市”。

中新社记者 庞无忌

“认房不认贷”加速落地

30日，广州市人民政府官网发布通知称，优化个人住房贷款中住房套数认定标准，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

成都市近日宣布，购房家庭中至少有一名登记购房人符合当地住房限购政策，且购房家庭在成都市无自有产权住房的，认定为无房居民家庭。该政策自8月29日起实施。

8月25日，中国住建部等三部委发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，给出“认房不认贷”政策实施标准，并将其纳入“一城一策”政策工具箱。作为核心一、二线城市，成都、广州率先落地“认房不认贷”，为楼市传递积极信号。

当下，中国重点城市楼市仍处于深度调整阶段。诸葛数据研究中心数据显示，8月前27天，重点15城新房累计成交58934套，较7月同期下降7.19%；重点10城二手住宅成交49227套，较7月同期下降4.59%。重点城市新房、二手房交易活跃度均呈现持续下滑态势。

以广州为例，中指研究院华南分院总经理杨红侠指出，7月广州新建商品住宅成交面积环比连续4个月下滑。据初步统计，8月广州新建商品住宅成交规模延续小幅回落态势，同比降幅仍在30%左右。

释放改善性需求

“认房不认贷”被视为释放改善性住房需求的重要工具。诸葛数据研究中心首席分析师王小婧表示，目前广州首套房首付比例大致是30%，房贷利率4.2%；二套房首付比例约70%，房贷利率4.8%。实行“认房不认贷”后，一套总价300万元（人民币，下同）的住房，首付门槛可降至90万元，以往需要210万元；月供利息也会执行首套房标准，降低0.6个百分点。新政后购房门槛及月供压力将大幅降低。

中国社会科学院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华此前表示，未来中国房地产市场需求存在三个主要来源，包括城镇化新增住房需求、改善性住房需求和旧房更新需求。其中，改善性需求正取代首次置业需求成为市场主体，促进改善性住房需求释放，成为房地产业新的增长点 and 转型方向。

北上深会跟进吗？

58安居客房产研究院院长张波认为，作为一线城市，广州率先落地“认房不认贷”将为其他三个一线城市起到示范作用，预计热点城市全面落地“认房不认贷”已进入倒计时。

“认房又认贷”政策在楼市活跃阶段出台，王小婧指出，该政策2010年5月由中国三部委首次提出，至今已执行满13年。在房地产市场总体下行背景下，过去制定的限制性政策适时解除，符合政策基调，预计其他一线城市跟进概率较大。

易居研究院研究总监严跃进预计，今年9月，其他几个一线城市也会出台相关政策，但是否会有条款修正，需要看具体情况，不排除个别城市选择市区、郊区分类调控模式。总体上，他认为，这意味着2017年以来一线城市过于严厉的购房政策出现实质性松动。

杨红侠也认为，在成都、广州之后，短期内中国其他城市落实相关举措的节奏有望进一步加快，北京、上海和深圳亦存在优化预期。若政策及时优化调整，核心城市房地产市场有望逐渐企稳，从而带动全国市场情绪修复。

新伙伴期待为金砖“增色”

国际观察

新华社记者

金砖合作机制近日迎来历史性扩员，沙特、埃及、阿联酋、阿根廷、伊朗、埃塞俄比亚六国获邀成为金砖大家庭成员。六国专家学者在接受新华社记者采访时纷纷表示，扩员将给金砖合作机制注入新活力，将为金砖“增色”。新伙伴们期待，通过这一机制促进新兴市场国家和发展中国家团结合作，推动全球治理朝更加公正合理的方向发展。

新机遇 增合作

专家学者指出，加入金砖大家庭将为本国经济拓宽市场、增加出口，不仅带来新的发展机遇，还将提高他们抵御金融风险的能力。金砖扩员将提升新兴市场国家和发展中国家的合作水平，为世界经济发展注入更多活力。

根据世界银行发布的2022年经济统计数据计算，扩员后，金砖国家国内生产总值（GDP）之和占全球GDP的比重将从此前的25.77%增加到28.99%。六国除了具有一定经济规模，在地区和国际事务中也具有重要影响力。例如，新成员中，沙特石油探明储量居世界第二位；阿根廷是拉美第三大经济体，素有“世界粮仓和肉库”之称；埃塞俄比亚的水资源丰富，号称“东非水塔”。

阿根廷国防大学秘书长马蒂亚斯·卡西亚韦说，阿根廷受邀加入金砖，引发阿社会广泛关注和热议，阿民众认为，这是本届政府最重要的多边外交成果之一。阿根廷企业期待通过金砖平台，在贸易、投资、金融方面加大与其他金砖国家的交往与合作。

阿拉伯投资者联盟主席贾迈勒·巴尤米指出，加入金砖合作机制将助力埃及经济发展，扩大市场，增加出口。埃及还可以从新开发银行获得融资支持，为埃及经济发展提供助力。埃及财政部长穆罕默德·马伊特此前也表示，金砖成员身份将增加埃及出口和投资机会，吸引外国投资。

阿联酋和沙特都是石油输出国组织重要成员国。两国学者认为，加入金砖合作机制将有助于关键能源生产国和消费国协调能源政策，增强国际石油及其他能源市场的稳定性。沙特国际问题专家艾哈迈德·易卜拉欣认为，中国和印度是重要的能源消费国，俄罗斯是沙特在“欧佩克+”机制内的重要合作伙伴。加入金砖合作机制将使沙特在能源领域更好地与合作伙伴协调合作，推动沙特实现“2030愿景”。

易卜拉欣还说，金砖合作机制将能助力各成员更有效抵御金融风险，使其在全球经济形势严峻的大背景下仍能继续发展本国经济并加强交流合作。这为新兴市场国家和发展中国家间开展合作与实现共同繁荣提供了很好的模式。

持开放 促变革

在当前世界动荡变革、风险挑战层出不穷的背景下，发展中国家群体性觉醒，谋求团结进步、反对外部干涉的

共同意愿与日俱增。作为开放包容的平台，金砖吸纳新成员、汇聚新力量，符合金砖发展的现实需要，也是金砖各国的共同利益所在。

易卜拉欣指出，金砖机制引入了一种全新的全球治理模式，始终秉持“开放包容、合作共赢”的金砖精神，始终秉持国际公平正义，支持发展多边主义，成为推动全球治理变革的重要力量，金砖机制也因此对新兴市场国家和发展中国家产生强大向心力。中国积极参与金砖合作进程，努力引领推动金砖合作向前发展，为金砖机制的壮大及取得诸多务实成果做出重要贡献，体现了大国责任与担当，受到国际社会广泛赞誉。

专家学者纷纷表示，金砖扩员必将有力推进世界多极化和国际关系民主化势头，推动全球政治经济治理体系朝着更加公正合理的方向发展。对金砖新成员来说，加入金砖不仅能够带给这一机制更多力量，本国也得以借助这一平台在推动全球治理变革中发挥更大作用。

埃及苏伊士运河大学政治学教授纳赛尔·阿卜杜勒-阿勒将金砖扩员看作是金砖合作机制“朝着（促进）更公平分配资源的世界秩序迈出的具有影响力的一步”。埃塞俄比亚战略事务研究所高级研究员梅拉库·穆卢阿莱姆也认为金砖合作机制将加强“全球南方合作”，寻求更公平的世界治理，分享全球经济发展成果。

阿联酋阿布扎比执行办公室主任前顾问易卜拉欣·哈希姆说，无论在地缘政治方面还是在经济方面，金砖合作机制都将加速全球多极化，增强多边主义，推动全球治理迈向新格局。阿联酋等国的加入将给这一进程增加动力。

卡西亚韦认为，阿根廷加入金砖将进一步激活该国资源优势，阿根廷在建立一个公正平等且有利于全球和平发展的国际秩序中将能发挥更重要的作用。