

按季度评估各城市的房地产市场发展情况

首套房利率调整“管热也管冷”

广东建设报讯 进入6月份，“首套房贷款利率政策动态调整机制”将迎来新一期评估。当前，市场上不乏一些争论之声——有些城市的首套房贷款利率是不是要上调了？哪些城市的首套房利率还会再降？利率降低是否会引发热钱流入楼市？对此需理性分析、厘清本源，首套房利率调整“管热也管冷”，市场不必恐慌。

满足刚性需求 改善支出能力

首套房利率的优化与调整，事关购房者的财务成本。为更好满足刚性需求、改善消费支出能力，去年以来，首套房利率经历了多次优化与调整。2022年5月，下调首套房利率下限，由此前的“5年期以上LPR”降至“5年期以上LPR减20个基点”，二套房暂时不变。2022年9月，阶段性调整差别化住房信贷政策，符合条件的城市政府可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套房利率下限。2022年12月，建立“首套房贷款利率政策动态调整机制”。

首套房贷款利率政策动态调整机制“管热也管冷”，它按季度评估各



新建住宅小区楼房

城市的房地产市场发展情况，是双向、动态的，而非机械、僵化的。首先，该机制“调冷”。根据政策，若某城市的新建商品住宅销售价格连续3个月环比、同比均下降，那么该城市可阶段性维持、下调或取消当地的首套房利率下限。截至3月末，符合以上条件的城市共有96个，其中83个城市下调了首套房利率下限，12个城市取消了首套房利率下限。受此带动，今年3月全国新发放的个人住房贷款利率同比下降1.35个百分点。其次，

该机制“控热”。根据政策，如果某城市的房价出现了趋势性上涨苗头，该城市将及时退出支持政策，恢复执行全国统一的首套房利率下限。

但是，双向、动态并不意味着变动快、变数大，相反，“首套房贷款利率政策动态调整机制”具有稳定性。不能忽视利率下调的两个前提条件：一是房价下跌的时间不短于3个月，二是环比、同比均下降。也就是说，某城市的房价仅出现波动还不够，必须出现趋势性变化。因此，尽

管该机制每季度评估房价变动，但多数城市不会触发利率调整的条件，触发条件所需时长将远超评估周期时长。

科学调整利率 审慎开展创新

当前，购房者需要稳定的预期，而稳预期的重要内容之一，就是因城施策、科学合理优化调整房贷利率尤其是首套房利率，避免出现“大起大落”。近期，首套房利率已呈现“稳中微降”趋势，商业银行的放款速度也持续提升。第三方数据显示，4月、5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.01%、4.0%，均较上月微降1个BP。

接下来，要坚定“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，形成房地产市场平稳健康发展的长效机制。其中，监管部门要围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，密切关注房地产金融形势变化，“因城施策”配合地方政府履行好属地责任，更好满足购房者的合理住房需求；金融机构可以在“风险可控”的前提下，围绕房贷灵活还款等方面，审慎开展创新，为广大购房者尤其是新市民群体提供更精准、更高效的住房金融服务。

(据经济日报)

广州发布金融支持实体经济高质量发展行动方案

推动房地产与金融形成良性循环

广东建设报讯 记者陈克正报道：近日，广州市人民政府办公厅发布《关于印发2023年广州金融支持实体经济高质量发展行动方案的通知》（以下简称《方案》）。《方案》提出30项重点任务，涉及金融业、房地产、农村金融服务等方面。其中，《方案》从多角度支持了房地产市场相关领域发展。

用好政策工具 满足合理需求

《行动方案》提出，支持房地产市场平稳健康发展。用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划等政策工具，做好“保交楼”有关工作，保持开发贷款和债券融资稳定，满足项目合理融资需求。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展，支持房企与金融机构自主协商存量融资展期，利用资本市场并购重组和开展股权融资，为优质房企发行债

务融资工具提供增信支持。做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作，对并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理，加大对保障性租赁住房市场发展的金融支持力度。

保持融资稳定 做好金融服务

此外，在任务分工方案中，要求落实支持房地产市场平稳健康发展的各项金融政策，推动房地产与金融形成良性循环。

分工方案要求，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的最低首付比例、最低贷款利率要求，支持居民刚性和改善性住房需求。支持信托公司、金融资产公司依法合规参与房地产项目并购重组。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房

地产企业稳健发展，支持优质房企与金融机构自主协商存量融资展期，利用资本市场并购重组和开展股权融资，为优质房企发行债务融资工具提供增信支持。鼓励金融机构优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作，对并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理。

此外，广州还支持租购并举的房地产发展新模式。鼓励银行机构为保障性租赁住房、公共租赁住房和长租房市场发展提供多样化信贷融资服务，满足租赁企业和经纪机构合理信贷需求。推动不动产私募投资基金试点，发展租赁住房不动产投资信托基金(REITs)业务。鼓励商业银行在依法合规、风险可控的前提下，加强住房租赁信贷产品和服务模式创新，拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。

惠州

拟新开工保障性租赁住房9778套

广东建设报讯 记者姜兴贵、通讯员罗杰报道：“今年截至5月26日，全市累计发放保障性租赁住房项目认定书14份，筹集房源10681套（间），其中利用产业园区配套用地新建项目占82%，利用新供应国有建设用地新建项目占18%。”日前，惠州市住房和城乡建设局住房保障科相关负责同志介绍道。

近日，惠州市住建局公布《2022年惠州市各县（区）保障性租赁住房项目筹集建设情况》。文件指出，2022年惠州市各县（区）积极发展保障性租赁住房，认真开展项目筹集、项目审批、项目建设等工作。新增筹集建设任务分解到各县区分别为：惠城区637套、惠阳区339套、惠东县288套、博罗县1225套、仲恺高新区1511套。项目将相继于2024年或2025年竣工。

惠州市住建局相关负责人表示，接下来惠州市将大力发展保障性租赁住房供给，今年内完成新开工保障性租赁住房9778套，基本建成5550套；同时，今年也将全力推进人才住房保障工作，配套建设保障性租赁住房共8353套，有效改善青年住房条件。

南雄推动公积金惠民政策走深走实

广东建设报讯 记者蒋雯菁报道：记者从韶关市住房公积金管理中心获悉，今年以来，该中心南雄办事处推动住房公积金惠民政策落实落细，通过精准发力推动“惠民公积金 服务暖人心”深入开展取得实效。

办事处通过在新媒体平台发布通俗易懂、喜闻乐见的短视频，宣传韶关市住房公积金2023年相关惠民政策和服务举措，扩大住房公积金制度的知晓度；积极参加南雄市推进房地产业高质量发展——新时代人才优惠购房推介会，宣讲住房公积金管理服务

最新政策，在展位上提供一对一政策咨询解答服务，吸引和留住更多人才在本地扎根发展，大力助推打造宜居宜业的人才聚集地，促进房地产市场平稳健康发展。

同时，办事处持续加强内部人员政治思想和业务学习管理培训，认真落实首问责任制，安排专人负责切实做好“跨省通办、省内通办”专窗业务工作，针对网上办事大厅新增业务功能，积极组织开展业务培训，切实做好便民问政、办事服务。

办事处还到各大银行和房地产楼盘

对银行经办和销售人员开展贷款政策宣传培训，提升经办人员业务能力，让群众少跑腿，提高贷款效率；积极与房产交易中心沟通对接各楼盘交易数据，研判购房贷款需求趋势，快准好支持职工公积金贷款。1-4月南雄办事处发放贷款已超4000万元。

办事处相关负责人表示，下一步将持续深入学习贯彻全省高质量发展大会精神，坚决按照省、市部署要求，加大力度精准支持刚性和改善性住房需求，更好地发挥公积金服务经济发展和保障民生的作用。