



广州深圳率先官宣,全国多地陆续跟进

## “认房不认贷”有望全面落地

广东建设报讯 记者唐培峰、姜兴贵、陈克正报道:8月30日上午,广州发布了《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(穗府办函[2023]44号),成为首个官宣“认房不认贷”政策的一线城市。当天晚间,深圳紧跟其后,也发布了实行“认房不认贷”的通知。8月31日,中山、武汉、惠州、东莞等多个城市陆续官宣。业内人士推测,后续或有更多城市跟进。

### 广州率先宣布“认房不认贷”

8月30日上午,广州市人民政府官网挂出了《广州市人民政府办公厅关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,通知显示,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。

广州市住房和城乡建设局在对《广州市人民政府办公厅关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》的解读中提到,申请贷款的居民家庭包括户籍家庭、非户籍家庭、单身人士、境外人士、持人才绿卡人士等不属于法人单位的购房人。户籍家庭和非户籍家庭含借款申请人、配偶及共同生活的未成年子女。

在居民家庭住房套数方面,则是以广州市不动产登记机构提供的《广州市自然人不动产信息查询结果》显示居民家庭(含所有家庭成员)已拥有住房套数核算。此外,居民家庭名下在广州市无住房的,购买普通商品住房或非普通商品住房的首付款,按不低于购买首套住房的最低比例执行,不再区分是否有住房贷款(含商业性住房贷款和公积金住房贷款)记录以及住房贷款是否还清,住房贷款利率享受购买首套住房的利率。

政策执行时点以2023年8月18日为界,8月18日0:00前签订个人住房贷款合同的,按原政策执行,反之则按新政策执行。

### 紧跟广州步伐 深圳同日官宣

8月30日晚间,深圳紧随广州发



“认房不认贷”政策出台有助提振市场信心

布通知。为更好满足居民刚性和改善性住房需求,深圳市住房和城乡建设局、中国人民银行深圳市分行、国家金融监督管理总局深圳监管局发布了《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。

《通知》明确,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,家庭成员在深圳市名下无成套住房的,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。该通知自2023年8月31日起施行。

### 中山惠州东莞等地跟进

继广东两大一线城市同日官宣“认房不认贷”后,8月31日,广东中山、惠州、东莞等地也相继宣布“认房不认贷”。

8月31日,中山市住房和城乡建设局发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,宣布“认房不认贷”,自8月31日起施行。《通知》还提到,中山市自然资源局根据居民家庭申请或授权,

提供家庭住房套数查询服务并出具查询结果,银行业金融机构据此执行。

同日,惠州、东莞先后发文,宣布“认房不认贷”,自9月1日起施行。

### 国内多地宣布“认房不认贷”

据此前报道,8月25日,住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策。“认房不认贷”政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用。

值得一提的是,在广州、深圳官宣之前,国内已有部分城市提出“认房不认贷”。8月28日晚间,成都市住建局、成都市司法局印发《关于优化完善商品住房公证摇号有关规定的补充通知》,提出自2023年8月29日起执行“认房不认贷”政策,当地无住房即为“无房产”。

福建厦门也正酝酿实施首套房贷款“认房不用认贷”政策。8月29

日,厦门市发展和改革委员会发布《关于进一步稳增长转动能推动经济高质量发展的若干措施(征求意见稿)》,就实施首套房贷款“认房不用认贷”政策征求意见,征求意见时间截至2023年9月7日。

在广州、深圳官宣之后的第二天,湖北省武汉市也发布通知,宣布9月1日起施行“认房不认贷”。

随着全国多地陆续宣布“认房不认贷”,业内人士认为,后续或有更多城市将会跟进。

### 新政出台有助提振市场信心

认房不认贷,即不论是否曾经有过贷款,只要目前名下没有房产,均可以按首套按揭贷款享受首付比例和利率优惠。事实上,其主要对两类群体有重大利好:一类是在当地有1套贷款住房,准备置换改善性住房的购房者;另一类则是在老家等常住地外其他城市有过房贷记录,但在本地无房的购房者。

“认房不认贷”政策执行后,这两类群体再次购买房屋按照首套房的房贷利率进行计算,购房门槛及月供压力大幅降低。以广州、深圳为例,根据两城现行政策,二套房首付比例均为70%,政策实施后,置换改善性住房和其他城市有贷款但本地无房产的群体购房首付可以下降至30%。

根据国家统计局最新发布的70城房价指数,7月份广州、深圳新建商品住宅销售价格环比分别下跌0.2%、0.6%;二手住宅销售价格环比分别下跌1%、0.9%,二手房市场下行压力加大。

易居研究院研究总监严跃进认为,随着《通知》的发布,“认房不认贷”政策将逐步落地,对于后续尤其是“金九银十”阶段的房地产市场,有提振信心的作用。

“广州、深圳同日出台‘认房不认贷’政策,具有非常好的政策导向,说明当前一线城市均有重点关注这一政策内容。”在严跃进看来,这是2017年以来一线城市政策放松力度最大的政策,他预计北京、上海也有望在近期加快出台落地相关政策。

### ● 导读

广州要求城中村改造  
按比例建设保障性住房  
——02

工程建设项目审批制度改革  
专题交流会在广州举行  
——04

广州深圳入选  
城市儿童友好空间建设典型  
——05