

央行连发三则通知，楼市迎来重大调整

降低房贷首付款比例 下调公积金贷款利率

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，央行连发三则通知，分别是关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知、关于下调个人住房公积金贷款利率的通知以及关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知。根据通知，楼市政策调整主要包括首套住房商贷最低首付款比例调整为不低于15%，二套比例调整为不低于25%，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，取消首套住房及二套住房商贷利率政策下限等“重磅”内容。

首套首付款比例调整为不低于15%

根据通知，此次对首套房和二套房的首付比例作出了较大调整。其中，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

记者了解到，房贷首付比例降低至15%，是历史最低的首付比例。也有业内人士认为，这既是按揭贷款历



此番调整有助于全面提振房地产市场（羊城晚报全媒体记者 徐炜伦 摄）

史上最宽松的政策，也是最近几年各类购房政策中最为宽松的政策。和过去的限购放松、认房不认贷相比，首付比例的下调，其能级远远超过过往相关政策。

公积金贷款利率下调0.25个百分点

根据通知，自5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为

2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

首套房首付降低至15%，加之公积金贷款利率降低，无疑对当前许多仍在“观望”的购房者打上一剂“强心针”。有专家指出，“低首付+低商贷利率+低公积金利率”的购房模式将会形成，有助于全面提振房地产市场的复苏。

取消部分住房商贷利率政策下限

商贷利率方面，根据央行通知，一是取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；二是，中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，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及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）；三是，银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限（如有），结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

专家观点：月供或大幅度降低

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，降低贷款利率，降低收入乘数，意味着降低了月供，特别是在不限制利率下限以后，月供可能会大幅度降低。再加上房价已经明显下跌，未来月供对于很多人来说将从“不可支付”转移到“可支付”。

“这对于年轻人、新市民买房，具有极大的激励效应。从去年以来的数据看，他们以满足刚需为主，主要购置二手房源，这对于促进新房和二手房源循环，去化库存和挂牌量，活跃交易情绪，稳定价格体系具有重要意义。”李宇嘉表示。

住建部落实四举措推进“保交房”工作

收购部分存量商品房用作保障性住房

广东建设报讯 记者姜兴贵报道：日前，国新办举行国务院政策例行吹风会，住房城乡建设部相关负责人参加，介绍“切实做好保交房工作配套政策”有关情况，并答记者问，明确提出四项举措扎实推进“保交房”工作。

近期中央政治局会议强调，继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好“保交房”工作，保障购房人合法权益。据介绍，住房城乡建设部、自

然资源部、人民银行、金融监管总局将于近期出台相关配套政策文件。

据该负责人介绍，对于“保交房”工作，一是打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险，按照市场化、法治化原则，分类处置在建已售未交付的商品住房项目，推动项目建设交付，切实保障购房人合法权益；二是进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求，城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业

银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求；三是推动消化存量商品住房，城市政府坚持“以需定购”，可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房；四是妥善处置盘活存量土地，目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，通过政府收回收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活，推动房地产企业缓解困难和压降债务，促进土地资源高效利用。

深圳二手房交易再出利好

率先推出跨行“带押过户” 免费监管

广东建设报讯 深圳市住房公积金管理中心率先在全国实现为市民提供免费二手房跨行“带押过户”资金监管服务，实现商品房买卖双方非同一银行办理贷款的情况下，卖方无需提前“赎楼”还清贷款即可完成过户，由买方贷款银行直接发放新贷款用于归还卖方原贷款。

传统的二手房交易过程中，若交易房产尚有贷款未结清，处于抵押状态无法过户，一般有两种处理方式：一是买方选择与卖方相同的贷款银行，进行同银行之间的“带押过户”，该方式买卖双方选择服务银行时缺乏自由度和灵活性，且申请时有一定的限制条件；二是寻求第三方垫付“过

桥”资金，结清原贷款，注销抵押后进行过户，该方式会产生“赎楼”费用，且办理时间较长。

深圳市住房公积金管理中心推出二手房跨行“带押过户”资金监管服务后，卖方不必先结清贷款，直接在买方选定的服务银行实现“带押过户”，有效解决了房屋交易过程中跨行交易“过桥”资金成本高、还贷资金筹措难、售房交易周期长等问题，极大提升了市民办理房屋交易的便捷度。

值得一提的是，深圳市住房公积金管理中心提供的资金监管服务全流程免费。以前市场通行做法，二手房跨行“带押过户”需支付“过桥费”、委托公证费等，而现在通过深圳市住房公

积金管理中心办理，无需额外支付上述费用。

跨行“带押过户”资金监管服务流程较为简单，卖方取得贷款银行跨行“带押过户”同意后，买卖双方到市住房公积金管理中心下属管理部办理资金监管手续，再由买方将首付款转入市住房公积金管理中心资金监管专户。后续买方申请新贷款、办理过户手续期间，均由深圳市住房公积金管理中心免费监管资金。买方贷款银行发放新贷款到深圳市住房公积金管理中心资金监管专户后，由深圳市住房公积金管理中心按照约定直接划转给卖方贷款银行和卖方。

（央广网）

中山试点推行 实施房票补偿

广东建设报讯 记者陈欢报道：近日，中山市住房和城乡建设局、中山市自然资源局、国家税务总局中山市税务局联合印发《关于中山市持续促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》（以下简称《通知》），提出明确地价款价格比例、优化调整容积率补缴地价款支付方式、积极探索房票补偿机制、换购住房个人所得税予以退税支持等房地产新政策。

在积极探索房票补偿机制方面，《通知》提出，在公益性项目和城中村改造项目中，试点推行实施房票补偿手段，将被征收人房屋安置补偿权益进行货币量化后，以房票形式出具给被征收人作为补偿结算凭证。对选择房票补偿的被征收人，可以给予一定比例的政策性奖励。逐步共同建立“房源超市”平台，积极引导被征收人利用房票购买纳入中山“房源超市”范围的商品房。

《通知》明确，对换购住房个人所得税予以退税支持。自2022年10月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

为缓解房地产企业资金压力，《通知》提到，对房地产开发企业应缴纳的欠税及滞纳金，可以先行缴纳欠税，再依法缴纳滞纳金。