

# 多地打出政策“组合拳”稳楼市

广东建设报记者 赵文霞

## 购房资格： 多城放宽限制，降低入市门槛

在需求端，“放宽购房资格限制”成为各地政策的核心发力点，一线城市与重点城市的调整尤为引人关注。

8月份，北京印发相关政策，明确京籍居民家庭及在京连续缴纳社保或个税满2年的非京籍家庭，购买五环外商品住房不限套数，直接将非京籍购房的社保要求从5年大幅缩短，让更多“新北京人”有机会在郊区安家。

上海则以“沪六条”新政为核心，推出针对性更强的限购调整：符合条件的非沪籍家庭（连续缴纳社保或个税满1年）在外环外购房不限套数，成年单身人士按居民家庭标准执行限购政策，既降低了外环外购房门槛，又通过区域差异化调控避免市场过热。

苏州也在楼市政策调整上迈出重要步伐，苏州市人民政府办公室发布《关于优化调整房地产相关政策的通知》，明确居民家庭（含非本市户籍居民家庭）在苏州市区全域（含吴江区）购买第2套住房时，不再审核购房资格。

此外，中山也在今年7月通过“以旧换新”购房消费券、“新中山人安家补贴”等活动，定向吸引人才与新市民购房。

## 公积金： “加量又减价”，减轻购房资金压力

在放宽购房资格的同时，各地同步优化公积金政策，通过上调贷款额

为促进房地产市场平稳健康发展，近期，多地楼市新政打出各种“组合拳”：房票安置、以旧换新、存量房转保障房……在传统销售旺季“金九银十”之际，各地楼市政策正经历着密集的调整与优化，涵盖放宽购房资格、优化公积金政策、支持存量房盘活等多个关键领域。

度、放宽提取限制、创新使用方式等手段，切实减轻购房者资金负担，成为激活需求的重要补充。

多地从额度与范围两方面发力：今年7月，昆明将住房套数认定范围从“主城区”缩小至“购房所在区”，异地缴存家庭查询流程更加简化；武汉将二套房公积金最高可贷额度从100万元提升至120万元，直接提高购房者支付能力。

8月份，广州推出“商转公贷款”政策，符合条件的住房公积金缴存人，可将商业性个人住房贷款转为住房公积金个人住房贷款。由于住房公积金贷款利率低于商业性贷款利率，此举将切实减轻购房者的负担。

值得注意的是，上海“沪六条”新政的公积金调整更具突破性，不仅对购买二星级及以上绿色建筑住房的家庭，将公积金最高贷款额度上浮15%（首套从160万元提至184万元，二套从130万元提至149.5万元），还支持提取公积金支付首付款且不影响贷款额度计算，多子女家庭更可叠加享受额度上浮。

这些需求端政策的协同落地，既降低了刚需与改善群体的购房门槛，又通过人才补贴、绿色住房支持等定向举措，引导住房消费向合理方向发

展，满足不同群体的居住需求。

## 政策创新： 激活新“引擎”，盘活存量市场

此轮政策调整中，“以旧换新”、房票安置等创新举措成为亮点。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，“以旧换新”和房票安置等政策，能够有效盘活存量房市场。

从地方实践来看，3月份，深圳便在城市更新政策中引入房票制度，被征收家庭可凭房票在指定楼盘购房，解决“拆迁后没房住、选房没自主权”的难题；中山7月将房票安置与房企融资支持结合，在推进城市更新的同时，帮助企业缓解资金压力。

8月份，长沙也推出“以旧换新”购房补贴政策，创新采用“政府补贴+企业让利+中介协同”的三方联动模式，单套最高补贴3万元，多子女家庭住房套数认定在现行基础上核减一套，并提出稳步推进房票安置、加大存量商品房收购力度、加强房地产金融支持等多项举措。

这些创新举措打破了传统政策的局限，让存量房市场与新房市场、保障房市场形成联动，为房地产市场注入新的活力。

## 供给端： 推进城市更新，加大保障房建设

在供给端，各地以“推进城市更新”和“加大保障房建设”为两大抓手。近期，中央城市工作会议时隔十年再度召开，提出以推进城市更新为重要抓手，建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

早在7月份，成都就在楼市新政中提出，稳步推进城市更新，以城市更新为为抓手，大力推进城中村和危旧房改造，加大“房票”安置力度，进一步扩大“房票”房源库可选范围。“收回收购存量闲置土地是今年以来中央及地方去库存的重要抓手。”中指研究院政策研究总监陈文静表示，目前，相关配套政策不断完善，各地在专项债收储土地方面持续取得新进展。

广东省在供给端则采取系统性举措：2025年上半年，全省新筹集建设保障性住房10.39万套（间），其中保障性租赁住房占比超90%，重点满足青年人和新市民的住房需求；7月份，广东省发布《关于加快解决国有建设用地不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》，针对安置房、棚改房等项目的不动产登记历史遗留问题提出解决方案，保障住房产权清晰化；8月份，东莞进一步探索“存量商品房转保障房”模式，在全市范围内征集条件合适的商品房用作保障性住房，优先考虑债务即将到期而无力偿还的房地产企业库存商品房。

从需求端的资格放宽、公积金支持，到“以旧换新”等举措，再到供给端的城市更新、保障房建设，近期各地楼市政策呈现“多维度协同、精准化发力”的特点，为行业长期健康发展奠定基础。

# 广州番禺将建设配售型保障性住房

项目用地使用权移交工作已完成



地块位置示意图

广东建设报讯 日前，记者从广州安居集团获悉，广州市番禺区桥南街德信路西侧保障性住房项目（以下简称桥南街项目）地块已顺利完成现场清表工作，并进行用地移交。番禺区土地开发中心与广州安居广莲置业有限公司共同签署《土地移交确认书》，标志着该项目用地使用权移交工作圆满完成，较原计划提前四个月。

据了解，桥南街项目是广州市本年度重点启动的保障性住房项目，现已完成选址、土地合同签订及支付、收地三项关键环节，正按计划积极推进后续划拨供地手续。

该项目位于番禺区市桥中心地段，总用地面积约1.9公顷，规划建设配售型保障性住房约6.5万平方米。项目建成后将有效增加配售型保障性住房供应量，将进一步推动广州市配售型保障性住房落地实施，让更多人才安家落户。

配售型保障房是指政府提供政策支持，限定户型面积、申购条件、销

售价格、处分权利，面向符合条件的本市户籍住房困难家庭和各类引进人才等工薪收入群体销售的保障性住房。价格方面，配售型保障性住房定价原则为“保本微利”。住房销售基准价将综合考虑住房保障政策、房地产市场情况，结合土地取得成本、建安成本、财务费用、销售管理费用、合理利润以及相关税费等因素，按照同地段普通商品住房市场评估价格的一定比例确定。

据悉，广州已于8月18日启动了2025年第二批配售型保障性住房的申购工作。该批房源点集中在黄埔区的萝岗和苑和白云区的嘉翠苑。其中萝岗和苑房型涵盖建面约76-93 m<sup>2</sup>的实用2-3房，两房配售价格约104万-128万元，三房配售价格约128万-160万元；嘉翠苑房型涵盖建面约71-89 m<sup>2</sup>实用2-3房，两房配售价格约108万-127万元，三房配售价格约151万-167万元。

（来源：羊城晚报·羊城派）