

8月以来,北京、上海、成都等核心城市陆续出台房地产新政——

楼市政策“工具箱”发力稳市场

今年8月以来,北京、上海、成都、西安等大城市相继出台楼市新政——调降购房门槛,住房公积金贷款提额,发放购房补贴……业内人士分析,近期楼市新政以“一线城市示范、二三线跟进”为特点,向市场传递积极信号:各地因城施策优化房地产政策,更好满足居民合理住房需求,促进楼市健康发展。



多地优化房地产政策促进楼市健康发展 钟梓骥 摄

住房公积金成发力重点

此轮房地产市场新政有何看点?记者梳理发现,优化住房公积金政策是多地集中发力的重点。

8月7日,北京市有关部门发布通知,优化调整房地产政策。此轮政策调整,重点聚焦两方面:提额度、降门槛。前者即提高住房公积金的贷款额度。

根据北京市住房和城乡建设委员会等单位发布的通知,首套住房公积金贷款最高额度为120万元,二套住房公积金贷款最高额度为100万元;夫妻双方均为缴存人的,购买首套住房公积金贷款最高额度为240万元,二套住房公积金贷款最高额度为200万元。

此外,公积金最高贷款额度还有上浮空间:北京市城六区户籍居民家庭,在城六区外购买首套住房的,住房公积金贷款额度最高可上浮20万元;购买住房符合北京市建筑绿色发展支持政策的,最高可上浮40万元;北京市户籍二孩及以上多子女家庭购买住房的,可上浮40万元。

北京链家研究院院长高原分析,北京市提高住房公积金贷款额度,是此次政策调整亮点之一。“叠加所有条件,单人首套住房公积金贷款额度最高为180万元,夫妻购房首套最高可用住房公积金贷款340万元,均为历史新高,为居民购房提供利好。”高原说,北京市城六区居民购买非城六区住房,可享受住房公积金贷款额上浮,且浮动额可叠加,这一调整呼应北京“减量发展”格局,体现出楼市因地制宜调整的特点。

更多大城市快速跟进。8月20日,上海市住房和城乡建设管理委员会等6部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》,推出涵盖住房公积金、信贷、购房补贴、房票安置、房源盘活等8项优化举措。“沪八条”扩大了提取公积金支付购房首付款范围,还优化了购房提取公积金频次和限额。

在四川成都,当地打出公积金贷

款降低首付、贷款利息补贴等组合拳,住房公积金贷款首付额降至15%。在陕西西安,购房人提取住房公积金的时限由5年延长至10年,并提高无房职工租住住房提取公积金的额度。在河南郑州,当地住房公积金管理中心明确,将存量住房贷款首付比例由30%降至20%,并推出家庭代际互助贷款机制。

从提升住房公积金贷款额度,到拓宽公积金具体用途——此轮楼市新政为何在住房公积金上做文章?

“从政策出台的时机看,本轮楼市新政具有明确的‘窗口效应’,及时响应了国家层面公积金制度改革方向。”中指研究院上海数据总经理张文静分析。此前召开的中央经济工作会议提出,深化住房公积金制度改革。近日公布的《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》,将于9月20日起施行。新规拓宽了住房公积金提取和使用范围,新增装修自住住房、支付自住住房物业费可以提取住房公积金的情形,并明确简化提取手续,推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。各地密集出台相关新政,将更大力度激活住房公积金。

“以上海为例,公积金政策成为楼市新政‘主引擎’。上海从公积金提取范围、提取灵活性、提取场景三个维度发力,促进公积金更快流向购房消费端,以降低居民购房资金压力。”张文静说。

多地推出购房补贴

除了优化住房公积金政策,近期多地还推出了真金白银的购房补贴。

西安市8月26日发布的楼市政策明确,在延续此前给予购房者相关退税优惠政策的基础上,安排5000万元专项补贴资金,支持居民“卖旧买新”。政策发布之日至2026年12月31日期间,在西安市购买新建商品住房并在网签备案时间前1年内,出售该市二手住房的居民,可申请所购新建商品住房总价的1%专项补贴资金,单套最高不超过2万元。

上海也推出“以旧换新”购房贷款补贴。2027年3月31日前,居民家庭在上海市外环外购买新建商品住房,且在网签备案日前后1年内出售二手住房的,可申请相关补贴。补贴金额按购买新建商品住房贷款总额的1%计算,单套住房最高补贴5万元。

成都住房公积金管理中心8月25日发布的通知提到,对购买该市新建商品住房并申请住房公积金贷款的缴存人,按实际正常偿还住房公积金贷款利息的20%予以补贴,同一笔贷款补贴金额最高可以达到2.5万元。

业内人士分析,近些年房地产市场新政方向更多聚焦放松行政限制,如松绑限购、放松限贷等。而近期多地推出实实在在的购房补贴,更是从激励消费的角度,进一步撬动市场需求。

今年7月,国务院批复《扩大消费“十五五”规划》,提出促进大宗耐用商品消费。其中提到,“更好满足住房消费需求,优化保障性住房供给,因城施策增加改善性住房供给”等。

“住房具有大宗消费的属性,但其高成本制约了一部分需求。当前,刚需、改善性需求占房地产市场主流,给予一定的购房补贴,能在短期内激活一部分需求。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。此外,这也有利于促进交易循环。一些二手房业主想置换新房,需要把手上的老房子卖掉;如果房子暂时卖不出去,置换链条就卡住了。当住房需求乏力时,市场上就出现了较多挂牌的二手房和库存未去化的新房。

“近期多地推出‘以旧换新’补贴政策,或能将‘卖旧’和‘买新’、‘刚需’和‘改善’对接起来,起到促进交易流通、去化库存的作用。”李宇嘉说。

市场活跃度提升

进入9月,房地产市场迎来传统意义上的销售旺季。恰逢各地新政推出,目前市场反响如何?

上海市青浦区一名房地产中介透露,“沪八条”出台后,其所在中介公

司咨询量明显提升,“其中一名客户之前已经把市区里的二手房卖掉了,想买一套外环外的房子。‘沪八条’发布后,补贴政策让他下决心定了房。”

北京市朝阳区一名房产中介介绍,北京楼市新政后首个周末,其所在门店的到访客户较前一周周末多了10多组,客户委托量、线下带看量也有所增长。除了公积金贷款额度高了,北京还将非京籍家庭购买五环内商品房的社保或个税缴纳年限,由2年下调为1年。“一些客户受益于购房要求的社保门槛放宽,新政发布后很快来咨询看房,期待能尽早成交。”该中介说。

市场情况在交易数据中得到印证。根据上海链家研究院数据,“沪八条”发布后的首个周末,其线上平台上海区域访问量提升4.7%,咨询客户提升3.4%,成交量提升8.2%。北京市住建委数据显示,北京楼市新政发布后首周即8月10日至16日,北京二手住宅网签量为3104套,较前一周增长约10%。

业内人士表示,从过往经验看,楼市新政发布后的一段时间内,能对存量需求起到一定激励作用。“近期不少热点城市出台购房补贴等政策,购房降成本、降门槛信号明确,根据以往惯性,政策发布后一两个月内,将进入集中的需求释放期。”李宇嘉说,“另外,如果‘以旧换新’相关补贴政策能有效激活‘卖旧买新’的连环交易,或将在一定程度上起到稳定住房价格的作用。”

不过,楼市的长期走势仍需冷静看待。中指研究院方面分析,随着“金九银十”营销节点来临,房企推盘、促销力度加大,叠加楼市政策优化,市场活跃度预计有所提升,但区域间、新房和二手房之间分化或将延续。

“新增住房供应和促销活动、政策效应可能推动新房成交阶段性回升。二手房方面,北京、上海在‘卖一买一’置换链条畅通的情况下,成交量有望保持高位。”中指研究院方面表示。

(来源:人民日报海外版 记者 廖睿灵)