

热点

三部门发文： 落实首套房贷款认房不认贷

业内人士认为，此举能快速为首套购房者减负

新快报讯 记者何璐诗报道 8月25日，据新华社消息，住建部等三部门发布了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(以下简称《通知》)。《通知》进一步明确落实了“认房不认贷”的标准，即居民家庭、当地无房，即可按照首套住房执行信贷政策。

政策明确，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。此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。多位业内人士认为，此举能快速为首套购房者减负。

购房首付比例或由七成变三成

“在此政策下，如果居民在异地有房有贷，也可按照首套认定。”克而瑞广佛首席分析师肖文晓告诉新快报记者，相比之前广州“无房有贷”购买普通住宅按四成首付认定的标准，新规执行后该类人群首付可以降低一成，而购买非普通住宅首付则可由七成降至三成，且都有机会享受首套住房优惠利率，对于鼓励本地的刚性住房需求有积极意义。

以价值500万元的房子计算，其首付可以从350万元减少为150万元。

易居研究院研究总监严跃进认为，该政策对于刚需购房者有直接的减负效应。“很多大城市的购房者在其他城市或老家有过购房贷款记录，在大城市购置首套房的成本比较高。按照现在的政策，可以享受到首套房的认购成本，所以此类‘首套购房者’后续在大城市的购房置业成本可以快速降低。”严跃进说。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，此次政策

释放了几类需求：一是，父母为子女(含未成年子女)买房，子女无房但父母可能有房产且有按揭贷款在偿还；二是，子女为父母买房，父母无房但子女可能有房产且有按揭贷款在偿还；三是，在外地有房，在外地有贷款记录或正在月供的贷款，但在本地无房；四是，前期购买了非成套住房，比如单位非成套的福利房、单位产权式的宿舍。

在李宇嘉看来，此次政策力度超出了预期，一方面表现在，即便在外地有在偿的按揭贷款，在本地购房也算首套房，享受首套房标准；另一方面，此次政策将“以家庭为单位”来认定首套房产，调整到“以家庭成员为单位”，这超出了市场预期，意味着可以释放出更多的需求。该政策既有利于商品房需求端稳定，也有利于居民端杠杆率稳定，最终有利于资产价格和金融秩序稳定。

“广州快速执行政策机会较大”

此次政策是由住建部、央行和金

融监管总局联合印发，在严跃进看来，这是住建系统和央行金融系统出台的影响较大的购房政策，意味着政策组合拳继续出台。“目前地方出台政策比较多，尤其是一些二线城市持续发布政策，但是市场仍很期待高层有更为统一的政策。此次三部门出台政策，明确定调，对于后续各地房地产政策的开展具有非常好的指导价值。”

在“一城一策”自主选择工具箱的前提下，广州会否跟进此政策？对此肖文晓称：“广州是否参照新规执行仍有待地方出台细则。综合考虑近几个月来广州市场的下行压力，预计新政落地快速执行的可能性还是比较大的。”严跃进更指出，此次政策说明当前购房领域开始出大招，对于后续尤其是“金九银十”阶段的购房市场提振具有积极的作用。

居民换购住房退税优惠延续至2025年底

专家称购房需求或得到有效提振

新快报讯 记者梁茹欣报道 8月25日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(以下简称《公告》)。《公告》称，自2024年1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。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出

售现住房已缴纳的个人所得税。有专家表示，预计此次政策后，各类购房需求会有明显提振空间。

《公告》提出，享受本《公告》规定优惠政策的纳税人须同时满足以下条件：一是，纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市(地区、州、盟)所辖全部行政区划范围。二是，出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一。

易居研究院研究总监严跃进表示，换房的个税退税政策，是指“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”，这个政策早在2022年9月已经发布。目前换房有几个重要的政策支持，即换房可以享受认房不认贷政策、换房可以享受退税政策。若总结起来，可以在首付比例、房贷利率、个税成本等方面进一步降低。各地把换房工作做到位，有助于盘活二手房市场，真正促进一二房联动发展。预计此次政策后，各类购房需求会有明显提振空间，具有非常好的效应。

■“稳地产”
政策持续发
力，有助
于推
动各地经
济发展。

新华社发

今年前7个月 广州经济总体保持平稳运行

新快报讯 记者王彤报道 8月25日，广州市统计局发布了1-7月广州经济运行情况。在当月暑期经济加快升温、文旅需求持续释放的带动下，1-7月全市生产需求总体稳定、服务消费持续回暖、新动能引领转型，经济总体保持平稳运行。

新能源汽车产量增长1倍
工业生产恢复承压，消费品制造业

持续回升。1-7月，全市规模以上工业增加值同比下降1.8%。汽车制造业实现增加值同比下降5.7%，其中新能源汽车增势良好，实现产量同比增长1.0倍；部分车型产出较好，多功能乘用车(MPV)产量同比增长23.1%。

游乐园等带动产业增长27.2%

服务业稳步恢复，文旅市场热度不减。1-6月(错月数据)，全市规模以上服

务业实现营业收入同比增长8.8%，保持较好恢复势头。租赁和商务服务业增长持续向好，增长10.1%，其中旅行社、会展业复苏势头强劲，分别增长1.3倍和1.5倍。游乐园、电影放映等服务型消费行业需求较旺，带动文化体育和娱乐业增长27.2%。

住宿和餐饮业零售额增长21.7%

消费市场持续回暖，实物商品消费增长稳定。1-7月，全市社会消费品零

售总额6410.86亿元，同比增长7.6%。其中，住宿和餐饮业持续大幅回暖，实现零售额同比增长21.7%。

1-7月出口增长17.1%

出口贸易增长较快，贸易结构持续优化。1-7月，全市外贸进出口总值6343.7亿元，同比增长8.1%。其中，出口3785.8亿元，同比增长17.1%；进口2557.9亿元，同比下降3.0%。

