

穗深官宣：落地执行认房不认贷

羊城晚报记者 戴曼曼 李晓旭 李焕坤



8月30日，广州市人民政府办公厅对外发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(以下简称《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。政策执行时点以《住房城乡建设部 中国人民银行 金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(建房[2023]52号)印发时间2023年8月18日为界。由此，广州成为上述“52号文件”印发以来，首个落地执行“认房不认贷”政策的一线城市。

紧随广州之后，8月30日晚，深圳也官宣落地执行“认房不认贷”。

只要在本市名下无房，买房就能算“首套”

对“认房不认贷”政策，广州市住房和城乡建设局解读称，居民家庭住房套数，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。居民家庭名下在本市无住房的，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。

招联首席研究员董希森在接受羊城晚报记者采访时表示，“认房不认贷”作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。广州在线城市中，第一个明确实施“认房不认贷”政策，具有较强的示范作用，有利于更好地降低居民住房消费负担，满足居民刚性和改善性住房需求。

楼市反应

羊城晚报记者 徐炜伦 陈玉霞 黄士 范晗越

首付至少可低一成入市

8月30日，广州宣布落地执行“认房不认贷”政策当天，羊城晚报记者实地走访多个楼盘看到，现场人气有所回升。对于有些楼盘声称的“要涨价”，业内专家建议房企定价需谨慎。专家认为，“认房不认贷”需搭配上更多政策，才更有可能促进广州一二线住宅的良性循环。



新政推出首日，部分楼盘人气回升
羊城晚报记者 黄士 摄

现场直击

人气和成交有所回升，有楼盘打算涨价

政策挂出3个小时后，羊城晚报记者走访广州多个楼盘看到，虽然是工作日，但现场人气和成交均有所回升。

销售忙解答，看楼者增加

等到新政“风”吹来的售楼部一下子忙了起来。在白云湖一个热门楼盘的售楼部内，多名销售人员通过耳机相互传递着最新的政策后继续进展，“合作银行的贷款细则还没出”“可以跟客户说首付比例降低是确定的了”……该楼盘一名销售人员对记者表示，“就我们楼盘来说，新政针对换房的客户和外地购房者的影晌最大，比如无房但已有结清贷款记录的客户，首付从之前的四成降低到三成，而外地有贷款但在广州无房的客户，首付直接从七成降到了三成。”相邻的另一楼盘的销

售人员表示：“虽然合作的银行贷款细则还没出来，但也给了我们进一步CALL客(联系客户)的契机，邀请他们来访促成交易。”

在即将开售的大学星汇锦城售楼部内，中午时分还有多组看楼者前往，销售人员告诉记者：“在朋友圈转发了新政链接后，前来看房和在线上咨询的客户明显增多，我连吃午饭的时间都没有了。”长隆板块的瑞麓府项目，销售人员称新政出台一个半小时后就成交了4套单位，“楼盘属于中高端改善型项目，这里的买家嗅觉比较灵敏，有此前一直观望的客户在上午就过来下单了。”钟落潭板块的白云星汇城一盘当天也有较旺人气，相关策划人士介绍：“前期不少客户将手上的房子卖掉了，但因贷款未还清，首付比例较高，现在他们主动过来询问，并已有初步的成交记录。”

政策解读

首付利率连锁利好，三类人群更受益

此前，广州一直执行“认房又认贷”政策：无房无贷款记录者，购买商品房首付最低为三成；无房而有贷款记录者，首付最低为四成；有1套房、无贷款记录或首套房房贷已还清者，首付最低为五成；而有房且贷款未还清，则需要七成首付。而现在执行新政，无论有无贷款记录，首套房的首付均为三成，起码可以少付一成的首付。

克而瑞广佛区首席分析师肖文晓为记者算了一笔账：按照今年1—7月广州一手住宅套均总价大约410万元、二手住宅套均总价大约320万元计算，新政执行后，曾有过贷款记录的购房者若执行首套房，可以少付一成首付即三四十万元，如果是购买更高总价的住房，首付“减负”

会更多。

同时，“认房不认贷”措施下认定的首套房，给购房者带来的不仅是首付的减轻，还有房贷利率、税费等的连锁减负。按照贷款100万元30年商业贷款计算，目前首套房利率是4.2%，而二套房利率是4.8%，如果按照首套执行，每月可节省357元的月供。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，该政策的执行，主要有三类人群更受益：

一是“卖一”才能“买一”的改善型需求买家。广州一手住宅市场中，约有七成属于改善型购房需求，买家通过卖掉原有的房产才能购置新房产，此时首付三成，降低了他们的入市门槛；二是有利于有流动需求的都

有盘想涨价，有盘要促销

在人气回升的同时，有部分楼盘现场声称要涨价。番禺区一个主力大四户型的改善型楼盘，目前总价约680万元，但销售人员称“近期上调至710万元”。

30日晚，天河区一个售价7万—8.5万元/平方米的楼盘也分发海报称“9月起全线涨价1%”。

有更多营销人士则表示希望尽快出售。代理广州多个项目的营销负责人坦言，政策出台是一种利好，但现状是“货多客少”，所以还需看看未来会有哪些配套政策出炉，现阶段更重要的是用高性价比带动成交。有房企负责人也对记者表示：“新政的出台正好踩在了‘金九银十’档期的点上，接下来的营销动作大概率会将优惠活动和政策利好进行联动。”

二手房市场，咨询者也多了

新政的出台，对广州二手住宅市场也将产生一定影响。

在二手房源集中的中心城区，房产经纪也忙了起来。“新政出台后，买卖双方反应都挺明显的，很多人前来咨询。”越秀区东风东板块的中原地产环市东二分行负责人廖锦春向记者表示，中心城区的配套成熟，能吸引追求更优质教育、医疗、交通等资源的购房者，“原本，市区的房子总价较高，首付就比较高，阻碍了一些有房有贷且有换房需求的客户入市。但在新政出台后，一部分客户的预算就能达到三成首付，因此会重新调整换房的计划。”廖锦春表示，目前中心城区二手房房源库存量大，新政出台有望调动市场积极性，在传统的九月旺季提高成交量。

链接

事关存量房贷调整多家大行明确表态

备受关注的存量房贷调整或将迎来实质性进展。近日，多家银行召开中期业绩发布会时，均就存量房贷调整问题进行了正面回应。

8月30日，中国银行举行2023年度中期业绩发布会，中国银行风险总监刘坚东在会上表示，在个人按揭贷款方面，作为国有大行之一，中行将持续做好个人按揭贷款的各项支持工作，特别是落实人民银行以及国家相关部门未来出台的，对于存量、增量各类房贷的一些具体政策要求，做好对个人客户服务工作。

8月29日，在农行中期业绩发布会上，农行副行长林立在回答存量房贷利率调整一事时表示，近期人民银行明确指导商业银行有序调整存量个人住房贷款利率。这一意见一方面有利于减轻部分存有居民贷款客户的财务负担，也有利于商业银行平滑提前还款压力。“在有关政策方案明确后，我们将抓紧制定具体的实施细则，会尽快完善好合同文本的准备，做好系统衔接。”

近日，招商银行在中期业绩交流会上对于存量房贷利率调整同样进行了回应。招商银行行长助理彭家文表示，从央行的发声来看，“鼓励和支持”直接变成了“指导”。他谈到，存量房贷利率下调势在必行，是大概率事件；招行已经制定了相应预案，但尚无最终方案。主要考虑是现在有很多因素需要兼顾。

(戴曼曼)

教育部解读构建优质均衡基本公共教育和基础教育扩优提质两份意见，首次明确——

公园生均公用经费标准要达600元/年

日前，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于构建优质均衡的基本公共教育服务体系的意见》(以下简称《优质均衡意见》)，教育部、国家发展改革委、财政部印发了《关于实施新时代基础教育扩优提质行动计划的意见》(以下简称《扩优提质行动》)。教育部30日举行新闻发布会，介绍这两份意见。

教育部基础教育司司长田祖荫表示，接下来将指导地方因地制宜出台一些硬招实招，并对重点工作和关键指标建立定期调度机制，适时召开工作推进会，确保各项政策能落地、见实效。同时，推进数字化赋能，提升工作水平。

推进基本公共教育服务覆盖全民

《优质均衡意见》提出，要坚持优先保障、政府主责、尽力而为、量力而行，不断加大财政投入力度，推进基本公共教育服务覆盖全民，优质均衡。到2027年，优质均衡的基本公共教育服务体系初步建立，供给总量进一步扩大，供给结构进一步优化，均等化水平明显提高；到2035年，义务教育学校办学条件、师资队伍、经费投入、治理体系适应教育强国需要，适龄学生享有

公平优质的基本公共教育服务，总体水平步入世界前列。

有序扩大优质普通高中招生规模

针对普通高中多样发展不充分、部分县中水平不高等问题，《扩优提质行动》提出普通高中内涵建设行动。高起点新建和改扩建一批优质普通高中，增加学位供给；通过集团化办学、“组团式”帮扶、部属高校和省属高校托管帮扶县中等方式，扩大优质普通高中教育资源总量；支持一批基础较好的地区和学校率先开展特色办学试点，积极发展综合高中，推进职普融通；深入挖掘现有优质普通高中校舍资源潜力，并结合实际优化招生计划安排，有序扩大优质普通高中招生规模。

发布会上，深圳作了经验分享。据介绍，近年来，深圳在扩大普通高中优质资源方面持续发力。2020年至2023年，全市共新改扩建41所公办普高、新增5万个公办普高学位，推动高中阶段招生规模由2019年的8.2万个提升至2023年的12.5万个，2023年全市普高录取率超过70%。未来两年，深圳还将新改扩建10所以上公办普高，新增2万个以上公办普高学位，公办普高录取率将持续保持稳定。

羊城晚报驻京记者 王莉

可持续的经费来源。”刘景说。

首次明确公办园公用经费标准

《扩优提质行动》提出，到2027年，学前教育优质普惠、义务教育优质均衡、普通高中优质特色、特殊教育优质融合发展格局基本形成。

其中，在学前教育普惠保障方面，《扩优提质行动》首次明确公办园公用经费标准，提出“各地公办园生均公用经费标准原则上应于2024年达到600元/人·年”。对此，教育部财务司副司长刘景表示，在此之前各地都有标准但是标准不一、口径不一。《扩优提质行动》印发之后，标志着公办园的国家基本标准正式出台，而且统一了口径、统一了标准，明确了完成的时限。同时，要求凡是以前高于国家标准的不得降低，“这将非常有力地保障公办园的基本运转，确保稳定、

记者8月30日获悉，广东省教育厅日前正式发布《深化高中阶段学校考试招生制度改革实施意见》(以下简称《意见》)，其中，最重要的内容就是明确，广东中考，道德与法治、语文、历史、数学、外语、地理、物理、化学、生物学9门科目，除广州和深圳继续自主命题之外，实行笔试省级统一命题。



广东中考改革方案出炉

9门科目穗深继续自主命题

A 除穗深外，9门科目笔试省级统一命题

今年3月8日，广东省教育厅发布通知，对《深化高中阶段学校考试招生制度改革实施意见》公开征求意见。其中提出，自2023年秋季入学的第一新生开始，全省拟全面实施高中阶段学校考试招生制度改革工作，到2026年左右建立完善的基于学考成绩、结合学生综合素质评价的高中阶段学校考试招生(以下简称“中考”)录取模式(详见羊城晚报2023年3月9日A7版报道)。

之后，广东省教育厅共收到3771条意见建议，并就一些关键问题进行了回复。

此次正式发布的《意见》明确规定，中考考试科目和面试方面，包括9门文化科目：道德与法治、语文、历史、数学、外语(含听力或听说，下同)、地理、物理(含实验操作，下同)、化学(含实验操作，下同)、生物学(含实验操作，下同)，3门其他科目：信息科技、体育与健康和艺术。

B 至少将8门科目纳入中考招生录取计分

考试时间方面，9门科目笔试时间全省统一，其中地理、生物学科安排在八年级第二学期末，其他科目安排在九年级第二学期。信息科技科目一般安排在八年级第二学期末，体育与健康和艺术科目及外语听说、理化实验操作一般安排在九年级第二学期5月底前，具体时间由各市自行确定。学生按《课程方案和标准》修完某科目后，方可取得该科目的考试资格。

考试分数方面，各科卷面原始分为：语文、数学和外语科目各120分(其中外语科目含听力或听说30分)，其他科目各100分。其中理化生实验操作

等科目。

《意见》指出，实行道德与法治、语文、历史、数学、外语、地理、物理、化学、生物学9门科目笔试省级统一命题。其中，广州和深圳2个副省级城市试行9门科目自主命题，其他市由全省统一命题，各市具体组织实施。信息科技、体育与健康、艺术和小语种科目及外语听说、理化实验操作等，暂由各市自行组织命题。

此外，除语文、数学、外语和体育与健康4门科目外，至少将道德与法治、历史、物理和化学纳入中考招生录取计分科目，探索将艺术科目纳入录取计分科目。体育与健康考试计分权重不低于录取总分的8%。鼓励采用分数+等级或仅用等级的招生录取办法。有条件的市，可以探索在学考各门科目成绩合格的前提下，给予学生一定的自主选择录取科目的机会，发挥学科优势，促进学生发展兴趣爱好。