

“认房不认贷”、下调购房首付比例、下调存量首套住房贷款利率——

# 楼市新政频出，提振市场预期

本报记者 廖睿灵

不到一个月内，房地产市场迎来多项重磅新政：“认房不认贷”、下调购房首付比例、下调存量首套住房贷款利率。

政策带动下，房地产市场，特别是一二线城市的楼市出现了哪些新变化？购房者如何看待？

## 购房成本显著降低

最近，家住上海的于小成决定置换一套约100平方米的房子。“我家现在的房子已经住了十几年，原本今年初就有换房的打算，但是当时首付就要七成，可以‘够得着’的心仪楼盘偏少。”“认房不认贷”政策出台后，首付降到了35%左右，是时候“出手”了。”他说。

所谓“认房不认贷”，是指居民家庭（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。8月25日，住房和城乡建设部等三部门发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，明确了“认房不认贷”相关细则；8月30日，广州、深圳先后宣布执行“认房不认贷”政策；9月1日，上海、北京相继发布通知，明确执行“认房不认贷”。至此，“认房不认贷”政策在北上广深四大一线城市正式落地。

“认房不认贷”政策落地后，有改善性需求的购房者将成为直接受益群体。”易居研究院研究总监严跃进说，此前，房地产市场实施“认房又认贷”政策，部分存在置换需求的购房者由于名下有贷款记录，被认定为二套房，执行更高要求的信贷政策。“认房不认贷”政策出台后，能降低购房首付等，实质性降低了购房成本。

除了“认房不认贷”政策，近期出台落地的多项金融信贷政策，同样旨在降低消费者购房成本。

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于调整优化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，对差别化住房信贷政策进行调整优化。据中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人介绍，此次差别化住房信贷政策调整优化的重点主要有两方面：一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例下限统一为不低于20%和30%。二是将二套房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

“各地可按照因城施策原则，根据当地房地产市场形势和调控需要，自主确定辖区内首套和二套房最低首付比例和利率下限。”上述负责人说。

## 顺应供求关系重大变化

楼市新政为何密集推出？业内人士认为，这与房地产市场的新变动密切相关。

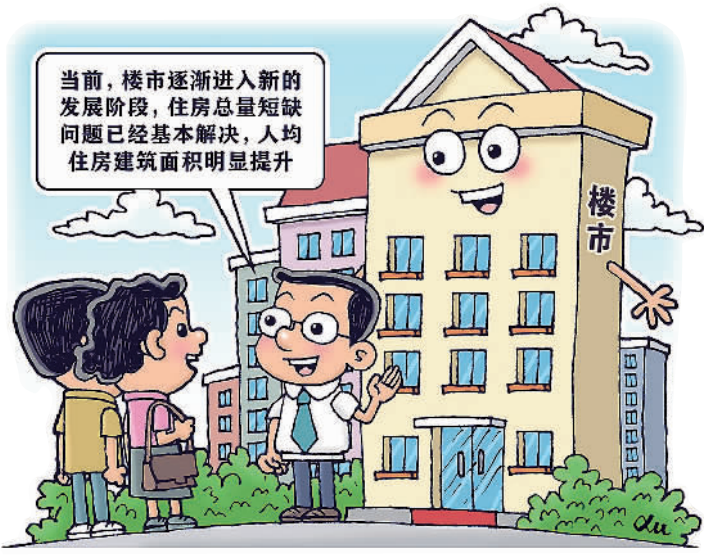
7月24日召开的中共中央政治局会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

“房地产市场供求关系发生重大变化”，这是中央对全国楼市走向所作的最新判断。而近期出台的系列楼市新政，正是基于这一重大变化。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池认为，前些年在楼市走热阶段，国内房地产市场总体处于供不应求状态，推动房价上涨。近几年，受多重因素影响，房地产市场一定程度转向供大于求。各城市房产交易不再以增量为主，而是以存量房和旧房改造为主。住房制度也由过去的销售为主转向租购并举。居民的刚性改善性住房需求，有待进一步满足。

对于最新发布的住房信贷政策，央行有关负责人也表示，“近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化，借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。”此次存量住房贷款利率的下降，对借款人来说可节约利息支出，有利于扩大消费和投资。对银行来说，可有效减少提前还贷现象，减轻对银行利息收入的影响。



▲上海市杨浦区茭白园路、兰州路一带曾有大片棚户区，如今已成为环境优美的现代化住宅社区。图为近日，兰州路、茭白园路附近多个住宅楼盘接近完工，在兰州河畔的绿化景观区域内，不少市民正在散步健身。



“在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，中国楼市逐渐进入新的发展阶段，住房总量短缺问题已经基本解决，人均住房建筑面积明显提升。”

徐 骏作（新华社发）

同时，还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间，减少风险隐患。

在中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知后不久，9月7日，中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行四大银行发布关于存量首套住房贷款利率调整和操作事项的公告，明确将于9月25日起对存量首套住房贷款利率进行调整。

“通俗地说，存量首套房贷利率下降就是把房贷利率的计算公式做调整，每个月的月供根据调整后的新公式重新计算。”严跃进说，目前绝大多数购房者的房贷利率是按照“LPR+基点”的方式计算。此次存量房贷利率调整，就是把“LPR+高基点”调整为“LPR+低基点”。比如，在2019年10月前购房的，其房贷利率重新定价规则调整为“LPR+0基点”，以当时房贷利率为5.8%的购房者为例，按照新规，其利率可以调整为目前的LPR+0基点，即4.2%。如果以100万元贷款本金30年期等额本息计算，其原本的总利息为111万元，月供5868元。而下调房贷利率后的总利息为76万元，月供4890元。

## 多地楼市出现回暖势头

目前，“认房不认贷”政策落地已超过10天。部分城市还因城施策，推出了购房补贴、取消住房限购等新政。楼市新政频频发力，市场表现如何？

“国家层面出台‘认房不认贷’政策后，北上广深四个一线城市也已经全面落实了‘认房不认贷’。”从过去房地产市场发展的过程看，北上广深四个一线城市都是房地产的热点城市，对周边城市乃至更大区域范围内的城市都有明显的“风向标”作用。”住房和城乡建设部政策研究中

心副主任浦湛介绍，“认房不认贷”政策出台后，房地产市场的反响总体呈现积极态势。有市场机构调查显示，从全国整体看，购房者的购房意愿约提升了15个百分点，一线城市增幅可能更高。从政策实际落地来看，有刚需和改善性需求的购房者积极入市的迹象很明显。

“9月1日北京确认实施‘认房不认贷’政策以来，我们门店负责区域的房屋挂牌量较之前有明显增长。”北京市朝阳区某房产中介公司门店经理陈景告诉记者，一些房东本身也有置换需求，希望早点把原有房产转手，置换更好的房子。上个周末门店的线上咨询量基本比9月前的周末翻番，这两天中介带看量也开始有明显提升。

在上海从事房产中介业务的徐冬冬也有同样的感受：“我之前带看的几组客户看房看了几个月，都是有置换需求的购房群体。”“认房不认贷”政策出台后，有两组客户已经签约了，还有几组客户打算提高预算置换品质更好的房子。”

严跃进分析，“认房不认贷”政策落地，有效降低了购房者入市成本，客观上引导了市场预期向好发展，对于活跃和提振市场交易量有积极显著的作用。“目前正处于房地产市场‘金九银十’阶段，上海的房企在推盘上积极性明显增加，购房者的购房意愿和策略也更加清晰，可以说供需两端都已释放出积极信号。”他说。

“近期各项楼市新政出台落地以来，包括北京、上海在内的部分城市房地产市场出现明显回暖迹象，说明一系列调控政策为稳楼市打下了较好根基。伴随相关金融政策落地实施，相信稳楼市将迎来更好基础。”赵秀池说，“目前出台的楼市新政主要聚焦购房条件、房贷等领域，从长期来看，要进一步提振市场信心，仍需因城施策，有针对性地优化调整，降低购房者购房成本，更好满足刚需和改善性住房需求。”

颇具年代感的装修、怀旧风格的音乐、记忆中的零嘴儿，随便推开一家时光小店的门，就像是进入了一部通往过去的时空隧道，唤醒了许多80后、90后对童年“小卖部”的记忆。

牛羊配、果丹皮、天津豆、无花果丝、大大卷、五彩绳软糖、小浣熊干脆面、橘子味汽水……在位于北京什刹海附近的童年小卖部里，种类繁多的“怀旧零食”吸引了络绎不绝的人流，人们不是举起手机拍照打卡，就是拎起篮子开始选购。

据店铺负责人刘峰介绍，在店面设计和选品方面，自己颇费了一番心思。“既然主打怀旧，就要确保确实是老零食、老味道。进货前，我会先对不同厂商的同一产品进行试吃，看哪一款更能勾起消费者对儿时的记忆。同时，因为商店所处的位置人流量大、外地消费者多，我也会兼顾不同地域和不同偏好人群的需求。例如有人喜欢辣条，有人偏好糖果，有人更爱‘南京板鸭’，我都会想办法兼顾。”

仅在北京什刹海附近，就有4家这样的时光小店。这些小店多为连锁店铺，营业历史短则一年，长则五年。如今，时光小店这样的注重情感共鸣和过程体验的新消费场景，也得到了国家政策的大力支持。

在不久前国新办举行的政策例行吹风会上，商务部市场运行和消费促进司司长徐兴锋表示，为了满足人们在品位、个性、体验方面的新需求，商务部将聚焦展业零售、跨界融合等新场景和新业态，更好培育消费热点，增添消费新动能。

对于主打“怀旧零食”的时光小店，消费者们又是如何看的呢？

有的人表示非常喜欢，理由是时光小店新颖有趣，可以丰富自己的逛街和消费体验。最近，作为90后的冯乐在重庆市洪崖洞旅游时，遇到一家名叫“你好，童年”的小店。店面虽不大，她却看到了许多市面上难以买到的“怀旧零食”。“嘴里嚼着小时候最爱吃的软糖，味道和包装都没变，还真就是小时候的感觉！”冯乐说，自己一边享受着零食的穿越感与新鲜感，一边跟老公和孩子分享自己儿时的回忆，十分开心。

不过，也有人认为打“怀旧”牌的零食定价过高。不久前，在深圳读书的大学生陈冉安在罗湖区东门老街一处名为“时光杂货铺”的小店里，经历了一次不愉快的购物。“本来五毛钱一小包的素老妈牛肉辣条，在这个店里直接卖到两元多。再如，这款我小时候常吃的辣条，虽然包装差不多，但味道已经变了，并不是原先的那种感觉。”陈冉安觉得，单纯为怀旧购买零食并不划算。

值得注意的是，很多机构的数据都显示，怀旧零食的市场需求十分旺盛。

克劳锐指数研究院发布的《2022年年轻人生活消费观察——食品饮料篇》报告显示，94.7%的年轻群体会因为怀旧心情而购买小时候的零食和饮料。京东超市等单位发布的《2023年京东休闲食品消费趋势洞察白皮书》数据显示，2022年，以“怀旧童年”为卖点的糕点点心销售额同比增长超70%，老式果子、传统糕点、干脆面、锅巴等零食均掀起一股“怀旧潮”。

旺盛的需求带来了活跃的市场。如今，刘峰已经在北京开了3家分店，管理着一支十多人规模的团队。据他透露，今年暑期，什刹海店的营业额比2019年同期增长了近两倍。接下来自己会在童年主题的原创产品方面做更多的尝试，同时会观察考虑在明年新开一些分店。

市场人士认为，怀旧零食走俏反映了消费需求的多元化，如何通过合理的经营方式来留住需求，让“情怀牌”打得新、打得久，是怀旧小店们需要解决的问题。“怀旧是人的天性，而这种天性可以转换为消费力，养活一个产业、造就一个市场。”北京师范大学经济系教授赖德胜说，怀旧零食产业目前是一个较为新颖的行业，今后也需要更多时间来继续发展完善。

# 时光小店里的「怀旧零食」，你中意吗？

王俊岭 于月新

## “小土豆”长成“大产业”

# 中国马铃薯产量占世界四分之一

本报北京电（记者郁静娴）马铃薯是中国重要的粮食作物，也是经济作物和饲料作物。记者日前从农业农村部获悉，近年来，中国强化规划引领和政策支持，有力促进马铃薯产业绿色转型和提档升级，“小土豆”已长成“大产业”。

目前全国马铃薯播种面积稳定在7000万亩左右，产量将近9000万吨，均占世界的1/4左右，产量多年稳居世界第一。单产水平逐年提升，近10年鲜薯亩产提高了200多公斤，达到1290公斤左右。产业布局不断优化，西北、西南主产区种植面积已占到全国的近70%。

在延伸产业链条方面，农业农村部建立了马铃薯产业技术体系，开展马铃薯全产业链关键环节共性关键技术研发，推动生产过程机械化、智能化发展。统筹推进马铃薯初加工、精深加工和综合利用加工，目前已开发六个系列300多种马铃薯主食产品，有100多个系列的加工产品。积极引导各地发展马铃薯加工体验、薯地观光等新业态，拓展线上线下消费模式，全产业链提升马铃薯效益。

作为中国第四大粮食作物，马铃薯产业发展对于保障国家粮食安全、巩固

拓展脱贫攻坚成果和全面推进乡村振兴具有重要意义。

据了解，中国已累计认定16个马铃薯区域性良种繁育基地，安排专项资金支持建设2个马铃薯产业集群，登记优质抗病丰产品种378个。近十年来，各地共审定或登记524个马铃薯品种，品种类型更加丰富，商品性能更加优质，其中加工品种和早熟品种的数量显著增加，分别占育成品种总数的34%和25%。

目前，中国70%以上的马铃薯种植在脱贫地区，当地农民收入的1/3都来自马铃薯。通过大力发展订单产业、保底收购、龙头企业+合作社+农户等方式，引导企业同种植主体建立利益联结机制，带动农民每亩增收200元以上。在甘肃，去年全省马铃薯全产业链产值达到340亿元，农民人均产业收入达到1700元，其中优势产区农民人均产业收入超过了2200元。



浙江省宁波市宁海县梅林街道河洪村推动引进国医馆、长寿特产、根雕馆等非物质文化遗产项目，形成了集休闲旅游、文化体验、民宿居住、长寿特产销售为一体的乡村旅游发展模式，吸引不少游客前来游玩。图为9月10日，小游客在河洪村玩耍。

胡学军摄（人民视觉）