

# 北上广深齐发声 一线城市楼市迎利好

■中国城市报记者 张阿婧

近一个星期以来，楼市利好消息不断。

7月31日，上海市房屋管理局官方微信公众号“房可圆”发文称，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好各项政策措施。

就在7月29日和30日两天内，北京、深圳、广州三地住建部门相继表态，将尽快推出有关政策措施，大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求。

至此，一线城市均已响应7月24日中央政治局会议提出的“适时调整优化房地产政策”精神。

国家层面也纷纷鼓励住房消费。如7月31日，国家发改委公布《关于恢复和扩大消费的措施》提出20条具体举措，其中“支持刚性和改善性住房需求”作为大宗消费鼓励内容，排在第三位。

接受中国城市报记者采访的专家均表示，最近一系列楼市政策都释放了同一个信号：松绑重心将由三四线城市转为核心一二线城市。

## 北京率先表态 深圳、广州、上海相继发声

满足居民刚性和改善性住房需求被放在首要位置。

7月24日中央政治局会议指出，要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。

随后，住建部部长倪虹在召开企业座谈会时强调，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、

个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

7月29日晚，北京市住建委官微“安居北京”率先发文，表示将结合北京房地产市场实际情况，会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作，大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进北京房地产市场平稳健康发展。

作为全国房地产调控的风向标城市，北京的表态意义重大。

就在北京市发文的第二天，7月30日，深圳市住建局也提出，将结合深圳房地产实际情况，会同市有关部门、中央驻深机构和各区抓好贯彻落实，更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼工作，切实维护房地产市场秩序，促进深圳房地产市场平稳健康发展。

7月30日当天，广州市住建局也对媒体表示，将结合广州实际尽快推出有关政策措施，大力支持、更好满足刚性和改善性住房需求，促进广州房地产市场平稳健康发展。

7月31日，上海市房屋管理局官方微信公众号“房可圆”发文还称，继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

“这4个城市的表态，释放了明确信号，即现在要把消费和内需放到更加突出的位置。住房消费作为最大宗的消费，而超大特大城市是我们经济增长和经济稳定的基本盘，必须要在稳内需、扩消费方面发挥更加积极的带头作用。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受中国城市报记者采访时表示。

他认为，中央政治局会议提出要“因城施策用好政策工具箱”，热点城市肯定要首先表态贯彻落实。

“今年二季度，全国楼市量价出现回落；6—7月以来，一线城市楼市也持续低迷，当前最主要的是稳定市场，给予消费者信心，防止楼市大起大落带来的

不确定风险。”贝壳高级副总裁李文杰告诉中国城市报记者。

李文杰表示，一线城市根据中央精神，纷纷表示将采取积极措施，进一步激活市场，一方面需求端进一步出台落实鼓励改善型消费的措施，另一方面也在供给端确保交付，提升消费者信心。

## “认房不认贷”将施行？ 一线城市呼声最高

目前，备受市场关注的政策主要聚焦于“认房不认贷”、存量房贷利率下调、改善性住房换购税费减免等方面。

“认房又认贷”主要指的是买房时二套房的评定标准。如果名下有房，再买房就算二套；特别是在目前全国认贷的标准下，如果名下曾经有过贷款，无论现在贷款是否还清，再进行买房都会认定为二套。

目前，多数城市首付比例已经降至央行限贷政策下限执行，即非限购城市首套最低首付20%、二套最低首付30%，限购城市首套最低首付30%、二套最低首付40%。但相较而言，一线城市的首付比例仍偏高，特别是针对以改善性需求为代表的二套房首付比例。

以北京市为例，目前普通住宅首付比例最低为35%，二套为60%；非普通住宅首付比例是40%，二套房则为80%。

李文杰预计，“认房不认贷”政策或首先在一线城市部分区县落地，同时降低改善型购房的首付比例和提高利率优惠幅度。估计改善型购房消费政策会得到优化，这其中包括调整普通住宅标准与优化过户指导价，此举将进一步降低改善型购房的成本，释放需求。

在需求端，仍旧有激活存量购房人的政策，如“卖一买一”或者“卖旧买新”等政策工具可以使用，预计后续将根据市场的反应进一步优化。

58安居客研究院院长张

波在接受中国城市报记者采访时也提到，从当下政策的推进来看，“认房不认贷”的全面落地更值得关注，一方面这一政策调整的呼声非常高，部分城市目前仍在执行的“认房又认贷”，对自住型购房需求的误伤面偏大；另一方面，调整为“认房不认贷”，不但坚持了“房住不炒”，更是支持刚性和改善性住房需求的直接表现，让真正自住买房需求得到政策的直接支撑。

张波认为，从首套房的首付比和贷款利率来看，目前绝大部分城市都已经处于历史性低位，进一步下调的空间也趋弱，调整的优先级以及对市场的影响力会弱于其他政策。

## 存量房贷利率有望下调

目前，存量房贷利率下调的呼声也越来越高。

8月1日，央行、外汇局召开2023年下半年工作会议再次强调，下半年要指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

中国城市报记者注意到，早在7月14日的国新办新闻发布会上，央行货币政策司长邹澜就曾表示，支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。

相关表述由此前的“支持”和“鼓励”，转变至目前的“指导”，或意味着政策改革进入到实操层面。

“存量房贷利率肯定会下降的，这没有任何疑问。”李宇嘉表示，房贷已经进入存量时代。

相关数据也证实了这一点。据华鑫策略报告，2023年一季度个人住房贷款余额38.9万亿元，同比增速在0.3%的历史低位。商业房地产贷款余额占金融机构各项贷款余额比也出现回落，2023年一季度房贷占比为24%，较2022年一季度回落2个百分点。

“对银行来说，房贷是优质

资产，在‘资产荒’的情况下，银行必会追逐。”李宇嘉表示，一方面，银行要扩大份额，就会通过更低的利率，吸引别的按揭客户从其他银行还掉按揭贷款，来本行办理并给更低的存量贷款利率；另一方面，银行为了避免本行客户流失，也会通过降低利率的方式和客户重新签订合同。

在他看来，银行原来是在增量贷款里面抢份额，现在则开始转向在存量贷款里抢份额，“战役其实已经打响，常州部分银行、广州兴业银行已经有所行动。这个口子已经撕开，趋势会越来越明显的。”

在税费减免方面，2022年9月30日，财政部发布支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告：2023年12月31日前，对出售自有住房并在1年内重新买房的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

对此，张波认为，目前来看，改善性住房换购税费减免在全国落地的有个人所得税退税优惠，但从契税、增值税等其他税种来看，依然存在置换过程中有较大的税费支出的情况。

“各地在政策推进过程中，如可大大减少置换过程中的交易性税费支出，对于改善型购房群体的拉动力会更有效。”张波说。

## 房企或迎来“金九银十”

“现在每天一个利好政策，是个好时机。现房销售，月底前订房还送车位。”中国城市报记者在北京市朝阳区望京街道某央企楼盘走访时，一位置业顾问告诉记者，现在虽然是买方市场，但买房仍要趁早下手，他认为未来政策落地可能首先体现在房贷比例的调整上。

一位全国性房企的副总裁表示，房地产行业最近屡次被高层提及，对于市场来说，肯定是利好，但是还要观察各地细则落地的情况。上述房企副总裁坦言，资本市场是敏锐的，短期来看，房产股或会上涨。

一位三十强房企营销负责人认为，最近房地产政策的利好，提振了市场信心，也让开发企业看到了希望，目前静等各地政策出台的情况。

李文杰表示，政策的出台与发挥效用需要一定时间，房企应充分抓住在9—10月份的黄金窗口期，根据全年的销售额来确定价格，以价换量，尽快回款，完成全年目标。

李文杰预计，后续一线城市将进一步出台落地细化措施，住房消费或将出现一波改善型需求的释放。而调控松绑政策预计将在三季度特别是“金九银十”发挥效应，市场将会筑底回升。

## 京津城际铁路开通15周年 累计运送旅客3.4亿人次

近日，京津城际铁路迎来开通运营15周年。2008年8月1日，全长120公里的京津城际高速铁路开通运营，是中国首条设计时速350公里的高速铁路。

运行15年来，京津城际提速扩容，每日开行列车数量从最初的47对增至现在的128对，最短发车间隔从15分钟到如今的3分钟，便捷京津两地乘客出行，带动周边多个城区更新发展，累计运送旅客3.4亿人次。图为旅客与工作人员共同为京津城际开通运营15周年“庆生”。

中国城市报记者 全亚军摄

