

新政策带动北京楼市交易回暖

■中国城市报记者 郑新钰

降房贷利率，减首付比例，增公积金贷款支持……近日，继上海、广州、深圳等城市相继发布楼市新政策后，北京市也紧跟步伐出台一揽子政策，提振楼市交易。

本轮政策有哪些亮点？政策发布后，市场反应如何？对此，中国城市报记者进行了调研采访。

本轮政策优惠力度较大

9月30日，北京市住房和城乡建设委等6部门联合印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》(以下简称《通知》)。从《通知》内容来看，包括落实降低存量房贷利率政策、下调居民家庭购房贷款最低首付比例、下调非本市户籍居民家庭购房所需缴纳社会保险或个人所得税年限、购买通州区商品住房按全市统一政策执行等8个方面。

“本轮政策是基于当前楼市低迷，房价不断下跌，市场信心不足的具体情况制定的。政策目标是促进房地产市场止跌企稳。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池在接受中国城市报记者采访时说。

具体来看，本次北京将首套房首付比例降至全国统一下限，二套房首付比例不再区分五环内外，由之前五环内最低35%、五环外最低30%统一降至20%，力度大于上海。

“这将明显降低购房者置业门槛，促进刚需和改善性住房需求释放。”中指研究院政策研究总监陈文静向中国城市报记者表示。

与此同时，本次北京限购政策还进行了差异化优化，五

环内购房社保年限要求降至3年，五环外降至2年；而针对高层次人才和急需紧缺人才购房，社保年限则降至1年，明显加大对人才购房的支持力度。

此外，通州区购房政策在这一次的调整中，与全市“看齐”。“我工作地点位于北京东三环，此前一直想在通州区买房，但由于社保没有交在通州区，所以一直没有购房资格。”“北漂”孟女士告诉中国城市报记者，新政策发布后，她取消了原定的“十一”假期出游计划，“放假7天看了20多套房，打算出手购置一套小两居。”

值得关注的是，本次政策还提出，及时取消普通住房和非普通住房标准。

“普宅和非普宅在税费缴纳中存在一定区别，取消普宅和非普宅标准，将降低非普宅的交易税费(主要是增值税)，有助于降低购房成本，带动改善性住房需求释放。”陈文静表示，取消普宅认定标准，也有助于企业更好地配比产品类型，聚焦于打造高质量、符合市场需求的好产品。

赵秀池认为，总体来看，新政策一方面降低了入市门槛，另一方面降低了购房成本，有利于购房者早日购房，实现住有所居的住房梦；也有利于提振市场信心，促进住房需求释放，平衡供求关系，促进房地产市场平稳健康发展。

“本次政策是自2011年北京实施限购政策以来，出现的最大力度限购松绑‘组合拳’。”麦田房产分析师即可在接受中国城市报记者采访时说。

新政策下的新动向

一位房地产经纪人告诉中国城市报记者，此次新政

出台对于北京市存量房交易有所利好，成交量提升较为明显。

从多家楼盘发布的消息来看，售楼处人流增多，有项目单日来访量超过200组，一些热门楼盘甚至出现了消费者需要排队等着叫号看房的情况。

住房和城乡建设部相关数据显示，10月1日至3日中午，北京市新房带看量较去年同期增加92.5%、认购量提高2倍；二手房带看量较去年同期增加104.1%。

交易方面，据第三方检测机构统计，10月1日住房成交数据上涨明显，10月2日开始回落，但是从10月6日开始，成交量又迎来猛增。

购房群体方面，国庆假期，申请资格核验的购房家庭中，非京籍家庭占比达55%，较去年同期增加27个百分点，非京籍家庭购房需求受楼市新政影响提前释放。

“根据北京非京籍人口占比估算，北京每年新增非京籍就业人口在10万人左右，五环外社保年限要求由5年改为2年之后，大约新增30万人的购房资格；即使有买房计划的只占1/10，也有3万新增购买力。”即可分析道。

针对民众关心的房价变化，中国城市报记者调查发现，新政策发布之后，无论是新房还是二手房，价格都算平稳，但仍有几个现象值得关注：一方面，业主预期提升。新政策发布后，业主涨价现象增多，议价空间开始变小。即可表示，国庆假期，成交房源议价空间和9月相比缩小了0.8个百分点。同样报价1000余万元的房子，新政策发布后可谈的空间减少约10万元。

另一方面，北京一些优质次新小区，再现涨价成交的情

况。“10月2日，位于太阳宫的火星园成交了一套97平方米的两居室，成交价1070万元；但9月30日，同户型成交价约1000万元。两天时间，房价上涨了约70万元。”即可举例称。

此外，多个盘收回多余折扣。中国城市报记者梳理信息发现，10月1日，位于北京西四环的京能西贤府称，恢复原折扣方案，多余折扣收回；中建壹品发出海报称，10月8日起旗下的花香壹号、颐和公园、御璟星城、御璟星城·元启、大兴星光城等，折扣回收2%；北京昌平新城梧桐山语全线产品优惠收回2%……

对于接下来的政策走向，赵秀池分析，在政策力度上还有进一步的优化空间。“限购政策还可以进一步放宽；房贷利率，尤其二套房贷利率应该进一步降低，房贷利率不应该出现与中小微企业利率倒挂的现象；首付款比例，尤其政策性住房首付款比例还可以降低；针对第三套住房，也应该给予房贷支持。”她说。

其他利好政策正谋划推进

9月26日，中共中央政治局召开会议强调，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

截至目前，一线城市均已出台楼市新政，积极落实会议精神。

陈文静研判，在近期多项政策加快落地的背景下，核心城市房价有望趋稳，四季度房地产市场活跃度有望提升；核心城市相关市场加快筑底企稳，也有望进一步带动全国房地产市场加快筑底。

“从政策趋势上看，短期

一线城市政策基本到位，未来限制性政策依然具备优化空间，二线及三、四线城市也有望加大购房补贴力度，进一步推动市场量价趋向稳定。”陈文静说。

值得关注的是，国家发展改革委主任郑栅洁在10月8日国新办举行的新闻发布会上表示，降低存量房贷利率等政策已经出台，有些城市全面取消限购，有些城市进一步缩小限购区域、放宽限购条件，其他政策也在积极谋划、积极推进。

“未来完善去库存政策，改善市场供求关系稳市场或是政策的重要发力点，地方国企收储已建成未售新房是政府主推的去库存方式。”陈文静分析，但目前存在多项卡点，如收购价格偏低、标的物户型和楼栋不匹配、资金成本较高等。未来针对这些卡点出台配套政策，也将助力房地产市场止跌回稳。

城讯

我国积极参与ESG国际标准相关文件研究编写工作

本报讯(记者郑新钰)当下，国际社会普遍关注环境、社会和治理(ESG)国际标准的统一和规范。对此，国际标准化组织秘书处组织中国、英国、美国等相关专家举办多场研讨会，共同攻克系列技术难题，并预计于今年11月12日发布ISO IWA 48《实施环境、社会和治理(ESG)原则框架》(以下简称《原则框架》)。

据悉，《原则框架》涉及全球大中小型企业、银行、基金，以及其他投资机构、评级机构、消费者、学术和研究机构等众多方面，相关工作受到广泛关注。中国标准化研究院在国家标准委的支持下，依据相关政策文件，在全国遴选了42位来自不同领域的优秀专家参与《原则框架》的研究和编写工作。

“实施ESG相关标准规则有助于推动产业绿色低碳转型，实现高质量发展。因此，我国十分重视ESG国际标准研制。”国际标准化组织专家常亮介绍，此次《原则框架》旨在解决如何实施并将ESG融入组织文化的问题，加强ESG报告，确保全球ESG报告和实现的一致性、可比性、可靠性。

上海国际消费电子展 彰显科技魅力

10月10日至12日，2024上海国际消费电子展(Tech G)在上海新国际博览中心举行。此次展览以“智慧未来新入口”为主题，聚焦“AI重塑，消费升级，科技向善，链接全球”，荟萃众多尖端科技与创新产品，构筑沉浸式未来生活体验场景，为全球消费电子产业的蓬勃发展注入强劲动力。图为观众在2024上海国际消费电子展上体验商汤“棋类”智能机器人。

中新社发 王 冈摄

