

# 多地调整楼市政策 房地产市场走势如何

## 坚持“房住不炒” 促进楼市平稳健康发展

中国人民银行、银保监会 15 日发布通知,调整差别化住房信贷政策。今年以来,降首付、降税费、调整限购范围、提升公积金贷款额度……全国已有诸多城市调整楼市调控政策,着力支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。



■今年以来,全国已有诸多城市调整楼市调控政策。新华社发

### 多地发布楼市调控政策

4 月以来,多地发布楼市调控政策。其中有郑州、兰州、福州、长沙、南京、苏州等大中城市,也包含诸多三四线城市。其调控举措主要以支持刚性和改善性住房需求为着力点,提振住房消费。

——降低购房首付比例。当前,购房者因购房门槛、自身收入水平等多方面因素,大多处于观望状态。多地降低首付比例,降低置业门槛。

——加大公积金购房支持力度。据诸葛找房数据研究中心统计,今年已有超过 30 个城市调整公积金政策。四川泸州、江苏扬州、盐城等城市发布政策,将首套房公积金贷款最高额度提升至 60 万元,河南南阳等城市则提高到 80 万元。江苏镇江、宁夏银川等城市还降低了再度使用公积金贷款的改善性购房群体的首付比例。

——下调房贷利率。央行和银保监会调低了首套房利率下限,进一步降低置业成本。值得注意的是,多地调整了首套房贷利率的认定标准,采取了“认贷不认房”的政策,即对于已结清贷款的家庭,再次申请房贷认定为首

套房。江苏徐州、连云港等多地还发文鼓励银行加大二手房交易贷款支持力度、缩短审批放贷周期等。

——降税费,发放购房补贴。部分地方对增值税、契税等税费进行优惠,有些地方直接发放购房补贴,以提振刚需和改善性住房需求。此外,有些地方还调整限购范围、缩短限售期限等。

### 支持合理住房需求

4 月 29 日召开的中共中央政治局会议提出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管,促进房地产市场平稳健康发展。

今年以来,全国房地产市场运行虽总体平稳,但受疫情反弹、个别头部房企债务违约风险暴露、个人收入预期下降等因素影响,房地产市场预期转弱,商品住宅销售下行压力有所增大。

国家统计局数据显示,1 至 4 月份,全国商品房销售面积 39768 万平方米,同比下降 20.9%;商品房销售额 37789 亿元,下降 29.5%。

相关专家认为,从房价同比变动情况来看,房价下跌的城市数量有增加的趋势,购房者信心尚待恢复。

易居企业集团 CEO 丁祖昱表示,当前市场成交量仍处于低谷,各地需要因城施策,在调控的精准性上下功夫。

新发布的金融统计数据表明,4 月住户贷款减少 2170 亿元。其中,住房贷款减少 605 亿元。

一家品牌房企营销负责人分析认为,多地从降首付、降利率、扩大公积金使用范围等措施入手,有利于满足刚需和改善性购房者的真实、合理购房需求。

家在江苏南通、常年在青岛做生意的张先生表示,由于无法将户籍迁至青岛,常年往返于两地的他不得不租房解决居住问题。“希望能在青岛买一套房,但由于非户籍人口购房政策门槛较高,实行五年限售政策,市场上二手房的选择不多。”

中国宏观经济研究院研究员刘琳认为,各地在守好风险底线的同时,对之前的收缩性调控政策进行适度调整,以更好地支持首套刚性购房需求和合理改善性需求,鼓励新市民、青年人等群体进行住房消费。

### 促进楼市平稳健康发展

当前,“房子是用来住的、不是用来炒的”定位是社会共识。这个定位没有动摇,力度没有放松。各地因城施策不能脱离这个定位和方向,关键是要继续实施好房地产长效机制,增强精准性协调性。

记者调查发现,除了购房成本不低、贷款周期较长等原因之外,购房者短期内不愿出手的原因还在于对楼盘烂尾风险的担忧。

业内人士普遍认为,楼市僵局的“破局点”在于激发潜在需求,从而盘活存量房源,激活房地产资产的流动性,确保政策能及时落地。

“有活水了,客户就会逐渐回来。”北京链家一家门店负责人说,随着房地产市场信贷环境的进一步改善,购房者信心有所提振。

相关业内人士建议,监管部门应对房地产企业实施分类管控,因企施策,对可实现良性循环和健康发展的房企,给予必要的纾困保护;对管理不善、盲目扩张的高杠杆、高负债、易引发社会风险的企业从严监管,防止项目出现“烂尾”,最大限度维护购房者的合法权益。

据新华社

# 大连向世界发出“创新邀约”

本报讯 创新飞跃山海关,雄才集聚高新区。5 月 17 日,大连高新区集中发布了《关于促进招商引资工作的指导意见》《大连高新区 2022 年科技企业培育实施方案》《大连高新区国有三级链条孵化场地政策》等多项政策,对于大中型科技企业、中小科技企业、三级孵化链条企业等不同需求,制定了针对性扶持政策,其中关于科技创新最高奖励达 5000 万元。

根据新出台的《大连高新区 2022 年科技企业培育实施方案》,符合园区重点产业(即数字技术、元宇宙、车联网、洁净能源、生命健康、文化旅游、智慧海洋、智能制造、数字贸易等),自颁布之日起至 2022 年 8 月 31 日在大连高新区首次完成市场和税务关系登记的企业,高新区提供限时租金减免政策。对于新登记的科技型中小企业(简称科小),给予入驻国有政策性产业楼宇 50 平方米“一免两减半”(即一年免租金,两年租金减半)租金减免政策;国家级高新技术企业、辽宁省雏鹰企业,给予入驻国有政策性产业楼宇 80 平方米最高“两

免一减半”租金减免政策,以及 30 万元新登记奖励和最高 20 万元发展奖励。发布的重磅新政中,给予科技创新方面的奖励最高,对支持具有核心技术的重大项目开展前沿技术及新产品研发以及重大科技成果转化应用,根据项目科技研发投入金额,按比例给予最高 5000 万元的资金奖励。而对于能够引领高新区产业发展方向、填补产业空白、创新产业生态的重大项目,将按照“一事一议”原则给予政策扶持。

大连高新区是首批国家级高新区、全国第一批创新型特色产业园区、国家自主创新示范区、国家双创示范基地、国家数字出口服务基地。区内注册企业超过 2.3 万家,投资兴业的世界五百强企业和行业领军企业超过 140 家。首批拟启用的国有政策性产业空间包括科创大厦、E 港大厦和智造梦工厂等楼宇,位置核心,交通方便。当天,全国百家高校院所、百家双创机构、1500 余家科技企业共同见证了新政发布,5 家科小企业和 5 家高企获得租金减免和政策红包。

## 新冠疫情催生韩国单人洗浴服务

据新华社电 新冠疫情下,韩国单人洗浴店凭借安全、私密性好等特点,愈发受到民众欢迎。

在韩国,一些人习惯定期到洗浴店搓澡、放松。据《韩国先驱报》16 日报道,单人洗浴店去年底在韩国兴起,大多数只接待女宾。洗浴店每次只接待一名顾客,顾客先泡澡 20 至 30 分钟,然后由搓澡师用丝瓜络搓澡,随后清洗全身。

一次单人洗浴服务全程约 50 分钟,价格为 4 万至 5 万韩元(约合 212 元至 265 元人民币),是公共洗浴房价格的两倍。在韩国首都首尔江南区,这种服务的单价可能超过 10 万韩元(530 元人民币)。

现年 35 岁的裴恩珍(音译)最近体验了一次单人洗浴服务。她说,这种服务不仅可以降低感染新冠病毒的风险,还能免受他人打扰,“个性化服务让我感到的确在享受服务”。

水原市一家单人洗浴店的老板说,洗浴店上周接待了超过 30 名顾客,其中不少来自其他城市。洗浴店虽然开业才三个月,目前已积攒了“大批回头客”。

单人洗浴服务走俏,还为公共洗浴房失业的搓澡师傅提供了新就业机会。韩国行政安全部数据显示,2020 年至今 5 月,韩国各地共 707 家公共洗浴房关门。