

降低利率、放松限购、补贴税费……

# 优化调控政策 楼市回暖可期

近期,多地降低首套房贷利率至4%以下。据不完全统计,2023年已有近30个城市调整了首套房贷利率。优化限购、降低首付、补贴税费、提高贷款额度也逐渐成为调控政策优化的“标准配置”。多项政策利好叠加,从1月份各地房地产市场表现来看,部分城市的二手房市场已显现回暖迹象。业内人士呼吁,各地应继续优化政策,大力支持刚性和改善性购房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

## 多地持续优化房地产调控政策初见成效

近期,多地密集出台新的房地产调控政策。

——减少购房成本。1月5日,央行、银保监会发文,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。截至目前,已有近30个城市调整了首套房贷利率,其中多个二线城市开始执行首套房贷款利率最低为3.8%的政策;在部分三四线城市,个别银行首套房贷利率已开始按3.7%执行。

部分地区还实施税费补贴,用于支持特定群体购房。乌鲁木齐出台新政,首次购买130平方米以下新房的购房者,享受50%契税补贴;河南郑州市对符

合条件的首次购房的青年人才给予最高10万元的购房补贴,6月30日前购房可享30%至40%的契税补贴;安徽六安市规定,多孩家庭购144平方米以下的新房享受50%的契税补贴。

——降低购房门槛。多地优化限购政策,东莞、荣阳等地暂停执行住房限购政策;部分二线城市允许符合一定条件的群体购买第三套房,长沙规定二孩及以上家庭购房,可增加一套购房指标。

另外,长沙、济南、绍兴等二三线城市对特定的购房对象提高了公积金贷款额度。如绍兴分别对二孩、三孩家庭公积金贷款

款额度上浮20%和30%。

——让买房更方便。为加快购房流程,让消费者买得安心,多地实施“交房即交证”。如河南省规定,从1月1日起,全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”,以切实解决群众关切的不动产权证“办证难”。

深圳、武汉等地支持二手房“带押过户”:在二手房交易中,对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除,买方也需要使用贷款购房的情况,买卖双方可选择二手房“带押过户”模式,从而加快二手房交易流程。

## 数据统计显示二手房市场出现回暖迹象

二手房市场常被视为楼市的“晴雨表”。易居企业集团CEO丁祖昱表示,从2022年三季度以来,二手房回稳速度明显比新房市场快。2023年1月,全国二手房市场也保持着一定的成交热度。

根据克而瑞研究中心数据,全国11个重点城市的二手房成交较去年春节月的成交增长29%,出现回暖迹象。从成交数据来看,1月份青岛和东莞二手房成交量均实现同比正增长,成都、苏州、佛山、杭州、深圳等9个城市成交量超过2022年春节月2月份。据贝壳研究院统计,1月贝壳50城二手房价格指数环比上涨0.2%,这是自2021年

8月连续17个月环比下跌以来首次止跌。50城中约六成城市二手房价格1月止跌,覆盖京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等重点城市群。

数据显示,春节假期以来,50个重点城市的二手房带看量和成交量有了明显提升。50个重点城市二手房日均成交量较春节前的日均成交水平提高30%以上,日均带看客户量较春节前日均水平提高1倍以上。

值得关注的是,部分三四线城市显现出久违的返乡置业需求升温迹象。据克而瑞研究中心统计,春节期间,三四线城市“逆势翻红”,28个三四线城市住宅成交量同比上涨13%。

在安徽淮南的一个新楼盘,销售人员告诉记者:“我们主打刚需产品,首套房首付比例和利率降低,让更多人有了‘上车’的可能性。”业内人士认为,虽然部分城市楼市已出现向好苗头,但对于更多城市来说,经历了2022年的深度调整,市场预期仍较为低迷,楼市尚待回暖。克而瑞发布的《2023年1月中国房地产企业销售TOP100排行榜》显示,1月份百强房企销售仍低迷,销售规模同比下降33%。该机构分析认为,销量大幅下滑一方面是因为楼市降温趋势有惯性;另一方面,个别出险房企的项目滞销也拉低了整体数据。

## 专家建议,增信心稳预期,提振住房消费

1月份,多地在经济提振方案中提及鼓励住房消费。业内人士建议各地因城施策,以增信心、防风险、促转型为主线,提振房企、购房人、新市民和青年人信心,大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。

不少行业人士建议,在高库存、人口净流出的城市,地方政府可鼓励房企提升住房品质,让老百姓住上好房子。一家全国布局的混合所有制公司江苏区域的营销负责人说,让市场主体以好产品、好服务、好社区打动

客户,充分释放改善型客户的购房需求,实现优胜劣汰。

对于目前供过于求、存在明显去化压力的三四线城市及一二线城市远郊区,不少业内人士建议适时进行限购政策调整,如降低非户籍家庭社保缴存年限要求等;加快人才落户,支持其购房消费。

亿翰智库董事长陈啸天建议,支持刚需群体正常的购房和换房需求,还应放松限贷政策,“认房又认贷”的城市可逐步调整为“认房不认贷”,即只要家庭名下无房,无论原来是否有贷款

记录,购房时均按首套房贷款政策执行,以扩充居民购买力。

行业人士认为,有条件的地方可推行预售制改革,进行现房销售。继续实行预售的,须把资金监管责任落到位,防止资金抽逃,防止出现新的交楼风险。

有行业人士指出,随着市场逐步企稳,北上广深等热点城市可能面临新一轮房价上涨压力,相关政策调整要慎重。如果因为调控政策放松而导致房价大幅上涨,将进一步增加购房人负担,可能引发新的泡沫风险。

新华社记者郑钧天 王优玲

## 房贷可还到80岁了? 记者调查,有银行已执行该政策

晚报综合消息 近日,有多名网友发文称,广西省南宁市多个楼盘对外宣称,“南宁市最新购房政策,住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁。”

13日,南宁市住房和城乡建设局相关工作人员称,他们对于网传上述政策并不清楚,“一般这种政策都是由市政府直接颁布,我们并不知情有该项政策,如果市民有这项需求,可以直接联系贷款银行进行咨询。”

南宁市政务服务便民热线相关工作人员也告诉记者,目前他们尚不清楚具体政策的施行,“一切以市政府官网公布的政策为主,如果网站上有就有,我们没听说过。”

接着,记者在广西南宁市市人民政府门户网站政务信息公开查询处,并未发现相关“住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁”的政策。

但是南宁市本地多个楼盘销售人员告诉记者,“南宁目前多数楼盘均可贷款到80岁,但最长贷款年限还是30年,此外还需要看收入和流水情况。”

易居房地产研究院研究总监严跃进表示,贷款人年龄加贷款期限延长,意味着50岁之前的人都能够贷足30年。严跃进称,事实上,这部分人具有非常好的贷款优势,以后延迟退休,收入是有保障的。上述政策如果属实,在某种程度上也照顾了一些老年人或者中老年人的购房养老需求。

此外,据南国早报报道,该报记者从南宁市内多家银行了解该房贷新政策。某银行业内人士对其称,其所在的银行于去年12月30日已经执行该政策,即住房按揭贷款的借款人年龄期限与贷款期限的总和不能够超过80年。 据《河南商报》

## 新闻链接

## 律师解答房贷热点

对于贷款年龄期限可延长至80岁一事,市场上普遍有两个疑惑点,一是如何保障中老年购房群体后期的还款能力;二是一旦出现贷款未还完,购房者却提前离世的情况,应该如何处理?

北京市盈科律师事务所合伙人律师李松告诉记者,能够贷款至80岁的购房者通常有退休金可以用于还贷,再者也可对房屋进行出租收取租金还贷,甚至于卖掉房子偿还贷款,基本不存在无法履行还款义务的情况。若出现提前离世的情况,则贷款将由其配偶及子女,也就是继承人来偿还。

北京金诉律师事务所主任王玉臣也指出,一般而言,很多人到六七十岁后基本已经没有了工作能力,只能靠子女养老或者社保等方式养老,这个时候老人的资金

支付能力其实是相对不佳的,一方面可能会影响自己晚年生活品质;另一方面相关的风险可能会转移到子女身上,增加子女的经济压力。

对于第二个疑惑,他表示,这类贷款一般分两类:一类是有担保人,如果借款人没有活到80岁,在借款人去世后,可以通过借款人的遗产进行清偿,或者由继承人继续还贷。当没有遗产可以清偿或者无继承人偿还时,银行可以要求担保人承担清偿责任或者直接依约要求担保人承担担保义务;一类是没有担保人的,则只能就借款人的遗产进行清偿,或找借款人的继承人清偿。当继承人不愿意继承遗产和债务时,银行就不能再让继承人清偿,债权就无法实现了。

据《国际金融报》