

广州、南京、长沙、三明……

全国多地楼市政策放大招

5月11日，多地为提振楼市放出“大招”。

广州市迎来今年第三波房贷“降价潮”。据了解，此轮调价后，广州大部分银行首套房贷利率执行4.8%—5.2%的标准，部分外资行最低房贷利率已降至4.6%的基准线。二套房方面，广州大部分银行的房贷利率在5.2%—5.4%。

湖南省长沙市培育和发展住房租赁市场工作领导小组近日正式印发《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》明确，《方案》施行之前，已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋，盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。

从5月10日起，南京调整新房限售政策。对于预售商品房，限售时间从原来的办理产权证满三年，调整为合同备案日期满三年。对于现售商品房以及存量房（二手房）仍按产权证登记受理时间为准。

福建省三明市住建局也于11日发布了楼市新政，调整了《三明市人民政府办公室关于加强房地产市场调控的通知》有关规定，暂停执行取得不动产权证未满三年不得上市交易的规定。

政策亮点多

“长沙出台的新政非常新颖。如果业主将手上的存量房用作租赁住房，将不纳入家庭套数计算，意味着不再受限购政策限制。”广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

长沙市《方案》明确，业主可以通过与试点企业签订《长沙市盘活存量房供作租赁住房合作协议》的方式，由长沙市住房租赁监管服务平台进行监管，将存量房盘活供作租赁住房，运营年限不低于10年。《方案》施行之前，已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋，盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。在《协议》履约期内的租赁住房信息将在不动产登记系统中进行标注，并确保履约。

贝壳研究院高级分析师唐瑄认为，长沙打通新房、二手房和租房市场的通道，是促进租购并举、促进买卖市场与租赁市场良性循环的创新之举。

三明市最新发布的通知则意味着正式放开此前的限售政策。《通知》指出，自5月9日起，暂停执行《三明市人民政府办公室关于加强房地产市场调控的通知》第二条“实行差别化调控政策”中关于“三明市区户籍居民家庭在三明市区购买第二套及以上商品住房，非三明市区户籍居民在三明市区购买第一套及以上商品住房，取得不动产权属证书未满三年的，不得上市交易。企事业单位、社会组织等法人单位在三明市区新购买的商品住房，取得不动产权属证书满三年后方可转让”的规定。

也就是说，自5月9日起，三明市区二手住房上市交易均无不动产权证取证时长限制，房屋所有权人可根据自身需求交易房屋。

因城施策动作频频

2022年以来，多地房地产政策不断释放积极信

号，政策核心聚焦于放松限售、放松限购、下调房地产交易税费、实施购房补贴、加码棚改货币化安置等内容。房企纾困层面，也在不断着重化解企业债务风险，恢复企业经营的“造血”功能。

4月末召开的中共中央政治局会议强调，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。

5月各地房地产纾困政策加速出台。据克而瑞研究中心不完全统计，仅五一假期期间，就有18个地区发布或执行稳地产新政。其中，东莞、惠州等降低限购门槛，达州、沈阳对多孩家庭购房给予政策倾斜；洛阳、上饶、连云港、梅州等降低首付比例至二成，株洲、南阳、黄石、岳阳等推出契税优惠或购房补贴；此外，无锡将个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年。

5月9日，人民银行发布《2022年第一季度中国货币政策执行报告》，报告称，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，加大住房租赁金融支持力度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场健康发展和良性循环。

业界预期政策有优化调整空间

“为对冲房地产市场调整压力，不少地方在4月末5月初出台政策，但政策落地显效还需要一定的时日，城市间的分化表现还将延续。”易居企业集团CEO丁祖昱认为。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟认为，可考虑下调二套房首付比例，以释放改善性购房需求。还可执行“认贷不认房”，首套房贷款已结清再购买二套房，按首套房贷款政策执行。再如，提升非普通住宅认定标准，除豪宅项目之外，改善性项目理应划归为普通住宅产品，并参照普通住宅办理按揭贷款。

（据《中国证券报》）

天津停售限价商品房

诞生于高房价时代的限价房，在当前房价下行阶段遭遇种种尴尬，退出成为大势所趋。

天津成为首个官宣废除限价房的大城市。4月28日深夜，天津市住建委发布《关于限价商品住房申请和销售有关事项的通知（征求意见稿）》（以下简称“通知”），明确自2022年7月1日起，全市停止受理限价商品住房资格申请；自2022年10月1日起，全市停止限价商品住房销售。

“这几年天津市限价房销量寥寥，甚至有的同区域商品房和限价房的销售价格相差无几，还不需要受限价房的交易制约。”有专业人士道出了天津限价房的尴尬现状。

事实上，去年10月份天津就已将部分限价房项目转为商品房销售。此次宣布废除限价房，被业内视为市场冷清背景下对房地产市场的支持之举。

“天津现在的市场形势下，如果再对新房项目进行限价，整个市场转弱的预期会进一步恶化。刚结束的天津首轮集中供地中，流拍率高达83%，堪称惨淡。如果再对新房限价，开发商会更不愿意拿地，这是最根本的。这将导致地价无法维持稳定，地价若不稳，房价也就无法维稳。”广东省城乡规划设计院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

限价房，又称限价房价、限地价的“两限”商品房，是一种限价格、限套型（面积）的商品房，主要解决中低收入家庭的住房困难，是限制高房价的一种临时性举措。2007年下半年，北京、广州、天津等热点一二线城市纷纷推出限价房建设计划，至今这一政策已执行了十多年。

这个概念自被提出之日起，就备受争议。虽然遭到一些经济学家和房地产开发商的坚决反对，但欢呼者更多。彼时，正是这些热点城市房价高企之际，被定位为“帮助中低收入家庭解决住房困难”的限价房，被无数人寄予了厚望。

（据《中国房地产报》）