



网络图片

楼市调控“小步快跑”

多地降低改善性购房门槛

楼市暖风正在逐渐蔓延到改善性购房领域。近期，中国多地出台相关政策，降低换房等改善性购房门槛。

日前，多家媒体报道称，南京部分商业银行再度调整二套房贷政策。对于购房家庭来说，如果首套房贷已结清的，购买二套房按首套房贷政策执行三成首付；首套房贷未结清的，二套房首付按四成执行。

今年8月，南京就已下调过二套房贷款首付比例：首套房贷款未结清，二套房首付款由八成降到六成，贷款结清的由五成降到三成。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，南京购房政策调整坚持了“小步快跑”的原则，每次幅度不大，但频率很高。一来可以避免楼市大起大落，二来也根据市场情况逐步引导预期，有利于释放改善性需求，稳定楼市。

此外，9日消息称，南京楼市限购政策有所松动，本地家庭在部分区域可买第三套房。

除南京外，杭州也在近期对二套房房贷政策进行调整。杭州市11月出台新规称，在杭州无房、但有住房按揭贷款记录且相应贷款已结清的居民家庭，购买二套房可按首套房贷政策执行，最低首付比例为40%（此前为60%）。这是杭州市时隔5年后重回“认房不认贷”。南通近日也发布公积金贷款新政，将住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准，即落实“认贷不认房”政策。

此前，福州将五城区内贷款已结清的二套房首付比例由50%调整为40%，海南、天津将二套房首付比例降至40%，厦门小幅放宽岛外限购政策。据机构统计，目前已有包括东莞、郑州、合肥、武汉、杭州、珠海、天津等多个热点二、三线城市二套房（已有1套房贷款，且未结清）执行40%首付，青岛、大连、苏州、武汉等城市小幅放宽住房限购政策。

针对二套房的政策优化，有利于降低居民换房等改善性购房门槛，推动居住条件改善。

中指研究院指数事业部总经理曹晶晶表示，近期南京、杭州等核心二线城市需求端政策陆续落地，以此降低购房者的

置业门槛和置业成本，信号意义明显。

根据中指监测数据，今年已有超300个地方城市出台房地产相关政策超千条。曹晶晶指出，受行业下行及居民就业、收入预期较弱等因素影响，今年以来，刚需购房群体观望情绪浓，新房市场90平方米以下户型成交占比显著下降，而改善性购房群体购房意愿好于刚需群体，大户型、高总价的改善性住宅产品占比有所提升。她认为，在改善性需求有较强支撑的情况下，有必要加大政策支持力度。在楼市企稳之前，一、二线城市的限贷政策及郊区限购政策仍有优化空间。

易居企业集团执行总裁、克而瑞CEO张燕表示，从今年国内房地产市场的成交结构上来看，刚需、首改类产品比重呈全线收缩态势，而改善类住宅产品成交占比全面上扬，改善性需求已成购房者主流需求。

有研究显示，目前中国城镇户均住房套数已经超过1.1套。人们对住宅产品的需求已基本实现“从无到有”，目前处在“从有到优”的转变过程中。不过，今年以来的多轮政策调整大多针对刚需和首次置业群体，而改善性购房者成本仍然相对较高。

招联金融首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼指出，目前住房信贷政策调整，主要集中在支持刚性住房需求。下一步，在如何更好支持改善性住房需求方面，还有较大的优化空间。他建议，各地加大差别化住房信贷政策实施力度，加快采取下调首付比例、取消“认房又认贷”，进一步降低贷款利率等措施。

从中长期来看，改善性需求或将成为支撑中国房地产市场发展的“主力军”。

曹晶晶透露，第七次人口普查数据显示，深圳、广州、北京、上海等一线城市以及厦门、温州等城市35岁至49岁的人口占比较高，改善性需求空间较大。中指研究院认为，“十四五”期间，中国新房市场将进入规模见顶后的下行阶段。2022年改善需求韧性突出，为市场提供支撑，预计这一趋势将在2023年得到延续。

（中新社北京12月9日电）

租房市场租金大体平稳 未来房价租金比 有望走低

“通过对24个核心城市的纬房租金指数分析得出，我国租房市场经受住了疫情冲击的考验，租金大体平稳，波动基本没有超出正常范围。”

日前，由中国社会科学院财经战略研究院主办、贝壳研究院和中国城市经济学会房地产专业委员会协办的经济学家房地产论坛在线上举办。中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长、中国城市经济学会房地产专业委员会秘书长邹琳华通过对中国租房大数据的分析，如上解读了房地产逻辑的新变化。

“从近5年走势看，租金没有明显上升或下降的趋势。从近一年走势看，季节性波动减弱，旺季租金上涨不明显，淡季跌幅稍快，但也没有出现非正常下跌。”邹琳华指出，房地产逻辑和租房市场呈现新的变化，主要表现为：未来房价持续上涨时代一去不返，房价租金比有望走低，有利于一二线城市租房市场的长期发展等。

二十大报告强调加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。在房地产市场已步入存量时代的当下，租房市场发展也尤为受到关注。

中国社会科学院财经战略研究院院长何德旭在致辞时指出，我国租房市场的发展滞后于商品房市场，也滞后于经济社会发展的现实需要，发展租房市场是深化住房制度改革的重要组成部分。

对于当前租房市场发展的主要问题及发展方向，何德旭认为，发展租房市场面临的最底层问题是租金收益率低，难以获得长期性的资金支持，因此未来租房市场发展需破解融资短板，拓展长期融资渠道。同时，租房市场机构占比低且以轻资产和分散式形式为主、租购不同权导致租房需求短期化和重买轻租等也是未来应逐步解决的问题。

贝壳高级副总裁、研究院院长李文杰认为，如何打通租购两个市场、实现租购协同发展，探索以租换购、政府收购房库存商品住房作为保障性租赁住房等模式，是未来租房市场研究的一个重要命题。

同时，想要增加对市场化、机构化租赁的支持力度，以及居民的租房需求，李文杰认为，可以通过更进一步的税收减免手段提高租赁机构的生存能力，以及通过发放租房券等方式对不同群体进行补助。

面对打通租和购两个市场的问题，贝壳研究院首席分析师许小乐提出了自己的思考：要通过租购并举激活租赁市场带动购房市场，打造住房消费的新模式和新增长，例如积极试点“先租后售”、加快风险资产处置等。

（据中新社12月11日电）