

# 政策持续优化调整 促进楼市企稳回暖

“ 临近年末,多地出台新一轮楼市新政,涉及住房公积金贷款以及支持房地产企业推出“换购”等新模式。展望2024年,机构认为,房地产政策将继续优化调整,供需两端政策均有发力空间,同时企业融资环境有望得到改善;土拍规则预计将继续放宽,带动土地市场活跃度提升,促进楼市需求企稳回暖。保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施三大重点工程建设,将成为构建房地产新发展模式的抓手。

## 更好发挥公积金作用

12月8日,郑州住房公积金管理中心发布《关于住房公积金支持多子女家庭租购住房有关事项的通知》,决定对租购住房的多子女家庭给予住房公积金政策支持。根据通知,多子女家庭在郑州市行政区域内无自有住房,因租赁住房提取住房公积金的,可按照家庭年缴存金额或租房提取最高限额提取。多子女家庭在郑州市行政区域内首次使用住房公积金贷款购买家庭首套住房的,贷款金额可执行贷款最高额度的1.2倍,目前可申请120万元;购买家庭第二套改善性住房的,按照贷款最高额度执行,目前可申请100万元。

同日,郑州住房公积金管理中心发布《关于住房公积金支持人才建设有关事项的通知》。支持的人才对象包括:高层次人才、重点产业急需紧缺人才、社会事业优秀人才、博士。支持对象累计缴存住房公积金6个月以上可申请住房公积金贷款,工作迁出地和迁入地的住房公积金缴存记录可合并计算。支持对象在郑州市行政区域内购买家庭首套住房时,可按照首次首套双缴存家庭的住房公积金贷款政策认定贷款金额。支持对象办理住房公积金贷款时,可按照工作迁出地或迁入地家庭住房公积金缴存基数认定还款能力。

南京住房公积金管理中心发布的《关于调整部分住房公积金政策的通知》明确,自12月1日起第二次使用住房公积金贷款购买第二套住房的最高可贷额度,由现行的30万元/人、60万元/户,提高至50万元/人、100万元/户。

11月30日,住房和城乡建设部在四川省成都市召开住房公积金重点工作推进会暨经验交流会。会议提出,住房公积金制度面临新的机遇和挑战,要努力做到准确识变、科学应变、主动求变,准确把握构建房地产新发展模式的主要任务,深入领会促进金融与房地产良性循环的工作部署,在推动构建房地产新发展模式中更好发挥住房公积金作用。

## 激发改善性住房需求

近期,多地出台一系列楼市新政,涉及内容较广。

湖北近日出台楼市新政,推动适当延长贷款年限。同时,支持房地产企业推出“换购”等新模式,更好激发“以小换大”“卖旧换新”等改善性住房需求。

江西省抚州市东乡区发布《关于印发进一步促进东乡区房地产业良性循环和健康发展的补充措施的通知》。强化公积金政策支持。一是提高个人住房公积金贷款最高额度。住房公积金缴存人在本市范围

内购买家庭首套自住住房申请使用个人住房公积金贷款,最高贷款额度由60万元/户提高至70万元/户。二是降低个人住房公积金贷款首付比例。缴存人在本市范围内购买首套自住住房的,公积金贷款首付比例统一调整为20%;购买第二套自住住房的,公积金贷款首付比例统一调整为30%。不再区分期房或再交易房。同时,鼓励依法自主协商延期还本交付。对网签购买住房因开发企业原因不能按期交房的业主,根据购房业主意愿,引导金融机构在政策允许范围内相应放宽房贷贷款偿还期限;对因购房合同发生变更或解除的个人住房贷款,金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商。

展望2024年,机构认为,房地产政策有望持续宽松,促进楼市需求企稳回暖。中指研究院称,房地产市场相关政策将继续优化调整,供需两端政策均有发力空间;企业融资环境有望得到改善;“保交楼”资金和配套举措或进一步跟进,推动化解项目交付风险;同时,各地土拍规则预计将继续放宽,带动土地市场活跃度提升。中信建投证券认为,包含保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施在内的三大重点工程建设,将成为构建房地产新发展模式的抓手,助力市场修复筑底。

(董添)

## 信息速递

### 湖北武汉 支持居民换购住房政策 延长至2024年底

日前,湖北省武汉市人民政府印发《关于增强发展内生动力推动经济恢复向好若干政策措施的通知》(以下简称《通知》),政策自2023年12月1日起施行,有效期至2024年12月31日。

在促进房地产和建筑业平稳健康发展方面,《通知》提到,一是支持刚需和改善性住房需求。落实好武汉市房地产市场平稳健康发展相关政策,细化完善相关操作细则。支持居民换购住房政策延长至2024年12月31日。阶段性调整住房公积金贷款可贷额度,优化完善住房商转公积金贷款政策,支持提取住房公积金支付购房首付款。

二是促进房地产投资。摸清全市住房需求,合理确定各类房屋供需总量。进一步完善房地产开发企业“白名单”管理制度,优化项目审批,加快项目建设,扩大有效投资。积极推进“商改租”,盘活存量商办类房屋,用于保障性租赁住房、租赁住房等。做好危旧房合作化改造、适老化改造、青年人才公寓、科技工作者社区建设、房地产供应链平台搭建等工作,鼓励开发探索“精装+适老”产品。组织开展保障性住房试点工作。

三是推动建筑业高质量发展。支持建筑企业进入交通、水利、能源等大型基础设施和市政、新型基础设施领域,鼓励企业采取联合体方式参与投标。鼓励和支持中小型民营建筑企业向专业承包领域发展,支持具备条件的企业申请专业承包一级资质。加快全国智能建造试点城市建设,全面推进建筑业工业化、数字化、绿色化转型。(门庭婷)

### 江西抚州 住房公积金可提前对冲偿还 部分住房公积金个人住房贷款

据江西省抚州市住房公积金管理中心网站消息,为有效减轻住房公积金缴存人购买自住住房还款压力,日前,抚州市住房公积金管理中心发布《关于提取住房公积金提前对冲偿还部分住房公积金个人住房贷款的规定》(以下简称《规定》)。

《规定》显示,在抚州市缴存住房公积金,个人征信良好且在抚州市有未结清的住房公积金个人住房贷款的借款人及其共同借款人(共同借款人专指配偶)符合以下要求即可申请办理提取住房公积金提前偿还部分住房公积金个人住房贷款业务,一是单缴存人须保留不低于1万元余额,二是属双缴存人需各保留不低于5000元的余额。

在提取额度方面,《规定》明确,提取额度应为1万元以上,以千元为单位。申请办理本业务时,有住房公积金个人住房贷款逾期的须自筹还清逾期金额方可办理。尚未结清住房公积金个人住房贷款的新市民及个人自愿缴存者,其贷款前夫妻双方个人账户的余额不得提取。(据央广网)

## 快乐驿站 传递爱心

为弘扬劳模精神、劳动精神、工匠精神,唱响“劳动最光荣、劳动最崇高、劳动最伟大、劳动最美丽”主旋律,今年以来,山西省文水县总工会自建及共建了八家爱心驿站,为户外劳动者提供免费饮水、休息、避雨、手机充电和如厕等服务,解决了他们的实际困难和问题。

这些爱心驿站不仅是提供物质帮助的场所,更是传递温暖和关爱的平台。寒潮来袭,爱心驿站成为户外劳动者温暖的避风港。在寒冷的冬天里,爱心驿站为他们提供了温暖的休息场所和热水,让他们感受到了社会的温暖和关爱。而当酷暑来袭时,爱心驿站又成为他们避暑纳凉的好去处,让他们在炎热的夏天里感受到一丝清凉。(吴笑男)

## 图片新闻



### 江苏淮安: 城市楼盘 施工忙

日前,江苏省淮安市城区,居民小区附近的一处楼盘工地施工繁忙。

图为航拍淮安市城区的居民小区和楼盘工地。

赵启瑞 摄