

多地优化住房公积金政策： 降门槛 增额度 扩群体

资讯

近日，多地密集调整优化住房公积金政策。总体方向是提高贷款额度、降低公积金提取和贷款的门槛、提高使用率、适度扩大适用范围。

多地调整公积金政策

11月15日，山东聊城市住房公积金管理中心印发《聊城市新引进人才住房公积金贷款支持政策》。据此，在聊城市购买自住住房的新引进人才，单职工缴存家庭最高贷款额度为80万元，双职工缴存家庭最高贷款额度为100万元。符合聊城市多子女家庭及购买新建装配式或高品质住宅政策的，单职工缴存家庭最高贷款额度为100万元，双职工缴存家庭最高贷款额度为120万元。

11月13日，长春市住房公积金管理中心官网发布关于公开征求《关于调整住房公积金使用政策的通知(征求意见稿)》意见的公告。据《征求意见稿》，长春市拟延长阶段性提高单笔贷款最高额度政策期限，将现行的阶段性提高单笔贷款最高额度政策执行期限延长至2025年12月31日。在此期间内，购房所在地在长春市主城区及开发区(不含双阳区、九台区)，有共同借款人的单笔贷款最高额度100万元，无共同借款人的单笔贷款最高额度80万元。

另外，长春市拟调整第二次使用住房公积金贷款购房首付款比例，第二次使用住房公积金贷款购买新建商品房及存量房的，贷款首付款比例不低于20%，贷款额度不超过抵押物价值的，长

春市还将阶段性支持缴存人提取住房公积金余额支付新建商品住房首付款。同时，长春市还计划优化住房公积金提取政策，取消异地购房提取对户籍(地域)的限制。

除了提高贷款额度、降低首付外，部分地区优化住房公积金租房提取政策以及加大对缴存职工的利息补贴力度。11月13日，青岛市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化我市住房公积金租房提取政策的通知》，提高租房定额提取额度，并将提取额度以“个人”为单位调整为以“家庭”为单位。无房职工未提供房屋租赁备案凭证的，由每人每年最高提取16800元，调整为单身职工每人每年最高提取18000元，已婚职工夫妻双方合计每年最高提取36000元。城镇住房收入困难家庭及新市民、青年人可全额提取当年缴存的住房公积金用于支付房租。

11月11日，深圳公积金中心发布《关于〈深圳市住房公积金贷款管理规定〉的补充规定》和《关于我市住房公积金利息补贴有关事项的通知》两项文件征求意见稿，拟提高深圳市公积金贷款最高额度，加大对缴存职工的利息补贴力度。

后续有望发挥更大作用

在诸多房地产政策工具中，住房公积金相关政策是今年各地

优化调整的重点之一。根据中指研究院不完全统计，今年以来，全国陆续发布公积金优化政策约400条，优化方向主要为降低首套、二套公积金贷款首付比例，提高公积金贷款最高额度，优化公积金贷款住房套数认定标准等。

中国银行研究院研究员梁斯表示，公积金政策是房地产市场的重要组成部分，对满足居民住房需求，缓解居民购房压力具有重要意义。特别是近年来，公积金政策作为房地产市场的托底性制度安排，是满足居民基本住房需要、促进房地产市场平稳健康发展的重要保障。

谈及未来公积金贷款政策的调整空间，梁斯表示，公积金首付比例、最高贷款额度限制及在提取、利率等方面的要求，不同城市也可根据各地发展实际情况进行针对性调整。特别是考虑到房地产市场已经出现积极信号，应持续巩固政策效果，多措并举维护房地产市场稳健运行，助力稳定经济发展大盘。

在中指研究院政策研究总监陈文静看来，未来，公积金政策或更多与支持多孩家庭、改善性住房需求相结合，并加大力度。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，公积金可以在城中村改造方面提供支持，更好地促进城中村改造的住房安置。

(彭妍)

北京： 1-10月全市新建商品房 销售面积同比下降1.8%

日前，北京市统计局发布2024年1-10月北京市房地产市场运行情况。

房地产市场建设情况，1-10月，全市房地产开发企业房屋新开工面积1030.6万平方米，同比增长5%。其中，住宅新开工面积647万平方米，增长17.1%；办公楼19.8万平方米，下降52.9%；商业营业用房48.5万平方米，下降1.2%。

全市房屋竣工面积892.6万平方米，同比下降13.4%。其中，住宅竣工面积499.7万平方米，下降9.4%；办公楼34.7万平方米，下降59.8%；商业营业用房37.9万平方米，增长3%。

房地产市场销售情况，1-10月，全市新建商品房销售面积847.3万平方米，同比下降1.8%。其中，住宅销售面积598.2万平方米，下降5.7%；办公楼60.1万平方米，增长5.2%；商业营业用房48.3万平方米，增长14.2%。

(门庭婷)

广东深圳： 取消普通住房和 非普通住房标准

近日，广东省深圳市住房和建设局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局等三部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，明确自2024年12月1日起取消普通住房和非普通住房标准，并对相关征税问题予以明确。

通知明确，在个人出售住房增值稅方面，深圳市取消普通住房和非普通住房标准后，个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值稅。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值稅。

在个人购买住房契稅方面，深圳市适用与全国统一的个人购房契稅优惠政策。对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契稅；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契稅。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契稅；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契稅。

通知还明确，对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按照规定实行个人所得税核定征收，以转让收入的1%核定应纳个人所得税额。

(据新华网)

山东临沂： 阶段性上调 公积金贷款额度

11月19日，山东省临沂市住房公积金中心发布关于阶段性上调住房公积金贷款额度的通知。

在上调住房公积金贷款额度方面，在临沂市购买普通自住住房，单缴存职工家庭住房公积金贷款额度上限，由50万元上调至70万元；双缴存职工家庭住房公积金贷款额度上限，由80万元上调至100万元。

在优化住房公积金贷款额度上浮政策方面，一是在临沂市购买普通自住住房，多子女家庭(二孩及以上)住房公积金贷款额度上限上浮30万元。即单缴存职工多子女家庭贷款额度上限100万元，双缴存职工多子女家庭贷款额度上限130万元。

二是在临沂市购买高品质住宅，住房公积金贷款额度上限上浮20万元。即单缴存职工家庭购买高品质住宅贷款额度上限90万元，双缴存职工家庭购买高品质住宅贷款额度上限120万元。

三是上述上浮政策可叠加使用，叠加后最高贷款额度为150万元。

(门庭婷)

吴芬： 甘做资本市场的“孺子牛”

2004年，首次保荐代表人胜任能力考试在全国范围内举行，这一里程碑式的事件标志着中国股票发行制度的一次重大变革。保荐制的实施，旨在提高上市公司质量，保护投资者利益，促进市场健康发展。与此同时，“保荐代表人”这一职业群体也被推向了金融领域，成为了这个时代的弄潮儿和各大投行抢夺的战略资源。今年恰逢保荐制实施20周年，我们记录一些优秀保荐代表人的成长足迹来回顾资本市场的发展历程。

作为连接上市公司、投资者与监管机构之间的桥梁，保荐代表人发挥着确保企业规范运作、合规上市，以及信息披露真实、准确、完整的重要作用。吴芬女士在2008年一次性通过保荐代表人胜任能力考试，当年考试合格人数为642人，正式成为这支精英队伍的一员。

吴芬女士怀揣满腔热忱与远大抱负，16年来一直在投行领域辛勤耕耘与不懈奋斗，深度参与了最近十几年来资本市场的快速发展，从2009年在深交所设立创业板、2015年推出沪深交易所

公司债券品种，到2019年在上交所设立科创板、2021年成立北交所、2023年全面实施注册制等，最终蜕变为擅长项目判断和风险管理的业内专家。对于各类投行业务，吴芬女士有着深刻而全面的理解，她是少有的集股、债、并购重组、资产证券化、REITs等全品种业务能力为一身的复合型人才。虽然她的职业生涯始于IPO、再融资等股权业务，但是后来也积极拓展到公司债券、资产证券化、REITs等新领域，独特的成长路径拓宽了她的投行视野、丰富了她的项目经验，让她在风云变幻的金融领域始终屹立潮头。

吴芬女士作为保荐代表人或核心骨干参与了很多股权项目，包括大名城非公开发行股票、申万宏源非公开发行股票、长城动漫非公开发行股票、光电股份非公开发行股票、北化股份非公开发行股票、智飞生物IPO、华工科技配股、及久易股份、路骋国旅、追日电气、浦敏科技新三板挂牌等。每个项目从客户接洽到最终完成，至少需要1、2年时间，无数个加班的日夜、反复的法律和财务问题讨论、一遍遍的信息披露文件修改，这些项目

过程中的点点滴滴，她都记忆犹新。有的项目，因上市公司股价大幅下跌，影响了原定融资方案的实施，作为保荐代表人，她需要在第一时间拿出备选方案并与上市公司讨论后续对策，最终保证了项目顺利发行。有的项目，因上市公司临时收到当地证监局的检查通知，作为保荐代表人，她当即赶赴上市公司所在地，以牵头人的角色组建包括上市公司、律师、会计师在内的专项工作团队，迅速确定工作计划做好迎检准备，最后出色完成迎检工作，得到了监管机构的肯定。项目的每一步进展，都与以保荐代表人为首的投行团队的专业能力密不可分。

走近保荐代表人后，我们看到的是高薪背后的艰辛、光环背后的不易。未来投行业务，将朝着专业化与国际化、本土实践与国际视野并重的趋势发展。作为金融领域的资深专家，吴芬女士将以深邃的战略眼光、突出的业务能力和灵活的应变策略，继续成为行业引领者。她常常借用鲁迅先生那句“俯首甘为孺子牛”，笑称自己甘做资本市场的“孺子牛”。

(刘佳媛)