

# 多地明确！满足这一条件 公积金贷款额度再提高

信息速递

房地产市场再度集中迎来一波支持性政策，这次的热点在住房公积金。

单以4月8日为例，北京、广州、沈阳、苏州四个城市对公积金政策进行优化调整。其中，北京重点扶持绿色低碳，广州提升公积金贷款额度，苏州灵活就业人员缴存公积金可实现“零存零取”，沈阳则可提取住房公积金支付首付。

## 支持“绿建”更进一步

4月8日，北京住房公积金管理中心官网发布《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法（征求意见稿）》，其中明确，对于申请住房公积金个人住房贷款购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的借款人，最高贷款额度进行上浮调整，上浮金额从10万元至40万元不等，累加最高贷款额度不超过160万元。

与之相配套的，是自今年3月1日起正式实施的《北京市建筑绿色发展条例》，明确要求个人使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的，可以给予适当政策支持，具体办法由市住房公积金管理部门制定。

此前，住建部多次强调要“下力气建设好房子”，鼓励企业研发好产品、好材料、好设备，鼓励多行业跨界协同合力建造绿色、低碳、智能、安全的好房子。分析认为，本次北京政策提到的绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑就是好房子的体现。

“北京加大公积金贷款支持力度鼓励购房者购买绿色、低碳、智能、安全的好房子，也将有利于促进更多开发企业建设高品质住房。”中指研究院市场研究总监陈文静表示，近几年北京成交的住宅用地基本上是二星级及以上绿色建筑，因此本次北京公积金政策支持的范围较广，当前新房项目普遍满足条件，符合条件的二手房也在支持范围内。

同一天，广州发布的《关于调整个人住房公积金贷款最高额度

有关事项的通知》也提到，对于所购住房为绿色建筑或新建装配式建筑的新建住房，贷款额度可再上浮10%-20%。

中指研究院华南分院研究总监杨永俊表示，政策对购买绿色建筑及装配式建筑的新建住房，额外再提升公积金贷款额度，有助于引导购房者选择绿色建筑及装配式建筑，加快推进建筑行业现代化，推动行业可持续发展。

上浮“绿建”最高贷款额度也已在多个城市铺开。此前，深圳、山东青岛等多地出台的公积金新政都对绿色建筑有所倾斜。

“这样的政策，就是既支持绿色建筑和装配式建筑的相关要求，又加大对缴存人刚性和改善性住房需求的支持。总体上充分说明政策是多元目标体系的，但本质上都是为了美好居住或高品质住宅而进行的。”易居研究院研究总监严跃进表示。

## 因城施策更好满足需求

除了针对性的帮扶，广州公积金新政中也包含了普惠的利好，将“一人”的贷款最高额度由原来的60万元提升至70万元，“两人或两人以上”由原来的100万元提升至120万元。

需要强调的是，这是广州自2015年以来，九年来首次提升购房公积金贷款额度。结合此前出台的二胎及以上家庭购买首套房贷款最高额度上浮30%的支持政策，广州“一人”和“两人或两人以上”住房公积金贷款最高额度可分别达91万元和156万元。

“公积金属地属性很强，地方自主权很高，而且低利率，满足本地刚需改善的特征明显，是各地方政府所青睐的政策，同时也是提振楼市的首选。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，提高公积金贷款额度，有利于提振刚需和改善性购房的积极性。

优化公积金政策仍是当前各地支持房地产市场发展、促进需求释放的主要手段之一。中原地产统计显示，截止4月8日，2024年全国已经有100多城市发布了公积金政策。

但李宇嘉同时也指出，新房大户型化、改善化趋势明显，导致总价上升，提高公积金贷款额度还不像商业性房贷效果明显；同时，新市民相对更加需要公积金贷款支持，但公积金对这部分人群的覆盖率并不高。

因此，也有地方在公积金政策的优势之上进行创新，比如苏州结合“乐居苏城”对灵活就业人员落实“零存零取”的政策。据介绍，该产品采用灵活缴存方式购买，可自由选择购买时间、购买金额和购买频次，同时可以随时提取产品账户余额，不影响获得贷款权益的时间。

值得注意的是，苏州是2021年住建部批复的首批灵活就业人员参加住房公积金制度试点的六个城市之一。

“苏州采取了类似银行存款的方式来获得公积金贷款资格，按照这样的计算公式，公积金贷款额度大约是存款量的18倍。这个杠杆效应非常明显，不仅对灵活就业者意义重大，对其他城市也具有较好的启发意义。”严跃进指出。

（左宇坤）

## 上海

### 2024年度商品住房用地为440-545公顷

近日，上海市规划和自然资源局发布《上海市2024年度国有建设用地供应计划》（以下简称《供应计划》）。

《供应计划》显示，2024年度上海市商品住房用地计划440-545公顷，商业办公用地供应计划95-120公顷，配售型保障性住房用地计划供应91公顷，保障性租赁住房用地供应计划75-105公顷（包括新建商品住房用地配建、产业项目配建、利用企业自有闲置土地、利用集体土地等多渠道筹措的保障性租赁住房用地），其它保障性住房用地计划供应250-300公顷（包括征收安置住房用地等），产业用地供应计划供应1010-1210公顷。

上海市规划和自然资源局表示，要聚焦国家和全市重大战略实施，聚焦民生保障等城市发展重点，适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善型住房需求。稳步实施推进城市更新行动，推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。

此外，结合成片旧改、零星旧改、“城中村”改造和城市更新，以城市功能提升、城市公共服务品质改善为目标，应保尽保“两旧一村”等项目用地供应；全面推进“15分钟社区生活圈”建设不断完善各类设施空间布局，提升各类公共空间的服务便利度，加快推进“平急两用”公共基础设施建设。（门庭婷）

## 甘肃

### 三地取消首套房贷利率下限

中国人民银行甘肃省分行4月11日公布，据统计，2024年2月甘肃兰州新发放首套房贷加权平均利率为3.79%，同比下降0.32个百分点，创历史新低。以贷款100万、30年期等额本息还款为例，相比去年取消下限前LPR减30个基点的执行利率，消费者房贷月供将减少约200元，30年总体利息支出减少逾8万元。

首套房贷利率政策动态调整机制实施以来，甘肃省内已有兰州、平凉、白银三地市先后取消首套房贷利率下限。其中，兰州、平凉自2023年10月起取消首套房贷利率下限，白银自今年4月1日起取消首套房贷利率下限。兰州也是全国70个大中城市中最先取消首套房贷利率下限的城市之一。（焦健）

## 湖北武汉

### 2023年房地产开发投资同比增长2.5%

日前，湖北省武汉市统计局发布2023年武汉市国民经济和社会发展统计公报。2023年，武汉市实现地区生产总值（GDP）20011.65亿元，按不变价格计算，比上年增长5.7%。其中，第一产业增加值474.38亿元，增长4.2%；第二产业增加值6800.91亿元，增长5.1%；第三产业增加值12736.36亿元，增长6.2%。

全年房地产开发投资比上年增长2.5%，其中住宅开发投资增长6.4%。全市房屋施工面积14497.58万平方米，比上年下降8.5%。全年房屋竣工面积1110.50万平方米，增长32.9%。

此外，2023年，武汉城中村改造、棚户区改造分别完成0.10万户、4.14万户，老旧小区改造296个。保障性住房投资139.08亿元，建成保障性住房4.32万套，筹集租赁房6.00万套。（庭婷）

## 图片新闻



### 关注民生实事 打造绿色矿山

为进一步推动矿区环境治理，营造安全、祥和的工作生活环境，近年来，晋能控股煤业集团晋华宫矿坚持把“建设绿色矿山 扮靓美丽家园”作为践行主题教育活动的有力抓手，持续推进绿色矿山、文明矿山、生态矿山建设，为员工安全出行提供坚实的基础保障。

图为该矿绿化队员工对破损路面进行修缮。

梁峥嵘 杨静文 摄影报道