

# 消化存量优化增量 政策“组合拳”稳定楼市预期

4月30日召开的中共中央政治局会议强调,要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。

针对多个部门近日推出的消化存量房产和优化增量住房政策“组合拳”,专家表示,相关部门协同配合,推出一揽子政策措施,将有利于稳定市场预期,促进释放购房需求。

## 多地公积金贷款利率下调

优化增量住房政策方面,5月17日,人民银行发布下调个人住房公积金贷款利率的通知;同日住房城乡建设部印发《关于做好住房公积金个人住房公积金贷款利率下调相关工作的通知》,指导各地住房公积金管理机构抓好落实。

截至目前,全国多个地区已跟进执行。其中,北上广深四个一线城市均明确,2024年5月18日(含)之后新发放的贷款,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别为2.775%和3.325%。

对于存量公积金贷款,北京、上海和广州均表示,期限在一年以上的个人住房公积金贷款,自2025年1月1日(含)开始,执行调整后的个人住房公积金贷款期限档次利率。深圳存量公积金贷款调整则自2024年7月1日起开始执行调整后的利率。

“以一笔金额100万元、期限30年的首套住房公积金个人住房贷款为例,选择等额本息还款方式,月供将由4270.16元降至4135.57元,减少约135元,总利息支出将减少4.85万元。购房人得到的好处是实实在在的。”住建部住房公积金监管司相关负责人表示。

## 商业性房贷政策同步调整

除住房公积金贷款外,商业性个人住房贷款利率同步迎来利好。人民银行发布的关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知明确,取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。

笔者初步统计发现,除北上广深等少数城市外,大部分城市首套住房和二套房房贷利率下限目前



资料图片

已降至全国水平。

“从政策效果看,在取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限的通知落地后,大多数城市的住房贷款利率料下行0.3至0.4个百分点。”业内人士认为。

此外,根据人民银行、金融监管总局联合发布的关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知,个人住房贷款最低首付款比例达到历史最低水平。不少业内人士认为,下调最低首付比例将更好满足刚性和改善性住房需求。

“住房金融政策大幅度调整,从需求侧方面对房地产市场健康平稳发展形成支撑。预计未来一段时间,我国房地产市场有望企稳回升。”招联首席研究员董希淼说。

## 增加保障性住房供给

此次政策“组合拳”也对存量房产提出了具体举措。人民银行宣布,设立3000亿元保障性住房再贷款,支持地方国有企业以合理价格收购

已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。

专家表示,人民银行新设立的保障性住房再贷款,将与保交楼“白名单”机制形成合力。房企回笼资金能力增强,有利于更多项目满足“白名单”条件,形成良性循环,提振购房者信心。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,持续推进保交房,有望改变年初以来商品房竣工面积同比下降的局面,也能有效缓解库存压力,缓解部分房企资金紧张状况。通过放松限购、下调房贷利率等举措可以稳定楼市预期,也是推动房地产行业平稳健康发展的关键所在。

“一系列政策措施将稳定和促进我国房地产市场平稳健康发展。”海通证券宏观分析师梁中华说,从需求侧看,增加保障性住房供给,有利于满足居民刚性和改善性居住需求,提振住房消费信心,提高居民住房消费意愿和能力;从供给侧看,房地产企业资金和库存压力有望得到缓解。

(彭扬)

## 潞城公安

### 史回派出所： 侦破盗窃 国家电力设施案件



日前,山西省长治市公安局潞城分局史回派出所接到潞城区电力公司葛某报警,称:“其在开展日常检查时发现,位于长治供电公司某号铁塔的监控仪被盗,价值一万元左右。”

接到报警后,该所立即派员赶赴现场,围绕中心现场开展勘验调查工作。同时,一组民警对现场周边的监控视频等,全量进行调取查看,一组民警全面梳理摸排近年来有类似作案前科人员,并逐进行调查。

功夫不负有心人,民警通过对案发现场周边监控视频梳理,以及监控仪被盗时联网抓拍周围环境等信息,发现一可疑目标,遂立即对嫌疑目标展开顺线追踪,最终锁定犯罪嫌疑人秦某(男,38岁),成功将其抓获,追回被盗的赃物监控仪。

到案后,犯罪嫌疑人秦某如实供述了其实施盗窃国家电力设施的犯罪事实,距案发不到24小时。

目前,犯罪嫌疑人秦某已被采取刑事强制措施,案件正在进一步侦办中。

(白宝良 文/图)

### 晋华宫矿： 关注职业健康 提高员工防护意识

今年以来,晋能控股煤业集团晋华宫矿把职业疾病防治作为企业贯彻落实“以人为本”理念的一项重要举措,不断加强宣传引导,强化现场监督检查,提升员工防护意识。

该矿聚焦生产一线,充分利用矿内电子屏、宣传栏、标语横幅等宣传载体,通过定期组织职工开展职业健康知识培训,不定期开展健康知识讲座等形式,全方位提高全矿干部职工健康知识和劳动防护意识,在全矿积极营造“人人关注健康、人人懂得健康”的良好企业氛围。

同时,结合各岗位工种实际,制定详细的员工年度体检计划,了解掌握每一名员工的身心状况,有针对性地开展心理疏导和职业病危害帮教,不断提升全矿职工的职业健康意识。

(梁峥嵘 杨静文)

### 北京： 前4月住宅新开工面积 162万平方米

近日,北京市统计局发布2024年1-4月北京市房地产市场运行情况。

在房地产市场建设方面,1-4月,全市房地产开发企业房屋新开工面积312.8万平方米,同比下降22.7%。其中,住宅新开工面积162万平方米,下降25.5%;办公楼11.6万平方米,下降52.1%;商业营业用房11.1万平方米,下降48.4%。

在房地产市场销售方面,1-4月,全市新建商品房销售面积303.5万平方米,同比下降12.1%。其中,住宅销售面积210.8万平方米,下降14.5%;办公楼23.1万平方米,下降10.4%;商业营业用房17.3万平方米,下降32.4%。

(门庭婷)

### 中国央行： 降低贷款买房首付比例，取消全国层面房贷利率政策下限



近日,中国央行宣布了三项与房地产相关的政策调整,涉及降低购房首付比例要求、取消全国层面房贷利率政策下限以及降低公积金贷款利率。

图为福建省福州市区一处新建住宅。  
吕明 摄