

降低利率 放松限购 补贴税费

各地优化调控政策提振住房消费观察



近期，多地降低首套房贷利率至4%以下。据不完全统计，2023年已有近30个城市调整了首套房贷利率。优化限购、降低首付、补贴税费、提高贷款额度也逐渐成为调控政策优化的“标准配置”。

多项政策利好叠加，从1月份各地房地产市场表现来看，部分城市的二手房市场已显现回暖迹象。业内人士呼吁，各地应继续优化政策，大力支持刚性和改善性购房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

部分城市二手房市场出现回暖迹象

二手房市场常被视为楼市的“晴雨表”。易居企业集团CEO丁祖昱表示，从2022年三季度以来，二手房回稳速度明显比新房市场快。2023年1月，全国二手房市场也保持着一定的成交热度。

根据克而瑞研究中心数据，全国11个重点城市的二手房成交较去年春节月的成交增长29%，出现回暖迹象。从成交数据来看，1月份青岛和东莞二手房成交量均实现同比正增长，成都、苏州、佛山、杭州、深圳等9个城市成交量超过2022年春节月2月份。

据贝壳研究院统计，1月贝壳50城二手房价格指数环比上涨0.2%，这是自2021年8月连续17个月环比下跌以来首次止跌。50城中约六成城市二手房价格1月止跌，覆盖京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等重点城市群。

数据显示，春节假期以来，50个重点城市的二手房带看量和成交量有了明显提升。50个重点城市二手房日均成交量较春节前的日均成交水平提高30%以上，日均带看客户量较春节前日均水平提高1倍以上。

值得关注的是，部分三四线城市显现出久违的返乡置业需求升温迹象。据克而瑞研究中心统计，春节期间，三四线城市“逆势翻红”，28个三四线城市住宅成交量同比上涨13%。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟分析说，苏北、西南等地区的三四线城市迎来“返乡置业”高潮，叠加部分开发商以低首付、特价房、大折扣等多重优惠让利购房者，近期出现多个热销项目。

在安徽淮南的一个新楼盘，销售人员告诉记者：“我们主打刚需产品，首套房首付比例和利率降低，让更多人有了‘上车’的可能性。”

业内人士认为，虽然部分城市楼市已出现向好苗头，但对于更多城市来说，经历了2022年的深度调整，市场预期仍较为低迷，楼市尚待回暖。克而瑞发布的《2023年1月中国房地产企业销售TOP100排行榜》显示，1月份百强房企销售仍低迷，销售规模同比下降33%。该机构分析认为，销量大幅下滑一方面是因为楼市降温趋势有惯性；另一方面，个别出险房企的项目滞销也拉低了整体数据。

增信心稳预期，提振住房消费

1月份，多地在经济提振方案中提及鼓励住房消费。业内人士建议各地因城施策，以增信心、防风险、促转型为主线，提振房企、购房人、新市民和青年人信心，大力支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

不少行业人士建议，在高库存、人口净流出城市，地方政府可鼓励房企提升住房品质，让老百姓住上好房子。一家全国布局的混合所有制公司江苏区域的营销负责人说，让市场主体以好产品、好服务、好社区打动客户，充分释放改善型客户的购房需求，实现优胜劣汰。

对于目前供过于求、存在明显去化压力的三四线城市及一二线城市远郊区，不少业内人士建议适时进行限购政策调整，如降低非户籍家庭社保缴存年限

要求等；加快人才落户，支持其购房消费。

亿翰智库董事长陈啸天建议，支持刚需群体正常的购房和换房需求，还应放松限贷政策，“认房又认贷”的城市可逐步调整为“认房不认贷”，即只要家庭名下无房，无论原来是否有贷款记录，购房时均按首套房贷款政策执行，以扩充居民购买力。

行业人士认为，有条件的地方可推行预售制改革，进行现房销售。继续实行预售的，须把资金监管责任落位，防止资金抽逃，防止出现新的交楼风险。

有行业人士指出，随着市场逐步企稳，北上广深等热点城市可能面临新一轮房价上涨压力，相关政策调整要慎重。如果因为调控政策放松而导致房价大幅上涨，将进一步增加购房人负担，可能引发新的泡沫风险。



延伸阅读

多地明确试点现房销售 将怎样影响我国房地产市场？

据中央广播电视总台经济之声《天下财经》报道，近期，房地产市场的最新消息受到关注。山东、安徽、河南等多个省份相继表态将试点现房销售。业内人士表示，实行多年的商品房预售制度已经到了改变的时候，现房销售是未来的大趋势。

日前，河南省住房和城乡建设工作会议明确，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。此前，山东、安徽、四川也明确提出，开展现房销售试点。中原地产首席分析师张大伟认为，现房销售是今后的大趋势。

“房地产市场初创期，为了加快发展，降低房企的资金占压，推出现房销售。现在随着房地产市场进入到新的平台期，这些鼓励房地产市场快速发展的市场基本因素已经不存在了，现房销售会更加保障购房者权益。整体来看，不论是购房者需求、市场预期，还是未来政策的方向，都代表了现房销售会越来越多。现房销售目前只是在大城市试点，随着房地产市场进一步发展，三五年之后这种趋势会更加明显。”张大伟说。

现房销售与商品房预售制是两种不同的销售方法。现房销售是一手交钱一手交房；预售则是先交钱后交房。业内人士表示，在商品房预售制条件下，拿地不长时间就开始销售，与现房销售需要较长的建设周期相比，房地产开发企业可以早早回笼销售资金，缩短贷款期限，有利于降低资金成本，提高开发效率。但是目前，我国商品房总体短缺的时代已经基本结束。现房销售，更有利于维护购房人的权益。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭说：“几年前，海南全岛开始实行现房销售制度，期房预售退出了海南历史舞台。目前来看，全国很多省市也在酝酿或者已经开始了试点，这是一个渐进式的退出过程。现房销售有利于维护购房人权益，基本上可以避免个人买房后，房子出现停工烂尾的现象，这对消费者来说，是一个重大利好。”

杨红旭认为，现房销售对房地产开发企业经营能力带来挑战，这也将影响房地产市场格局。

“过去，期房预售等于是房子建了一半左右，房企就可以回笼资金了，企业开发运营成本较低。实行现房销售制度之后，从开发、卖房，到回笼资金，项目的开发流程、回笼资金流程会比过去至少长一半时间，房企的资金成本会有所提升，对房企的稳健经营提出了重要挑战。只有经营稳健，资金流比较充沛，企业的战略、策略运用得当的房企才能够真正生存和发展下来。”杨红旭说。

(综合新华社、央广网)

四部门部署保障 春季学校食品安全

据新华社电 记者13日从市场监管总局了解到，市场监管总局等四部门对春季学校食品安全工作提出要求，校外供餐单位和学校食堂应严格执行索证索票、进货查验、从业人员健康管理、食品留样等制度，规范加工制作过程，严控食品安全风险。

近日，市场监管总局联合教育部、国家卫生健康委、公安部印发《关于做好2023年春季学校食品安全工作的通知》。通知要求，落实校外供餐单位和学校食品安全主体责任，督促校外供餐单位和学校食堂依法配备食品安全总监和食品安全员；指导学校设定招标门槛、实行大宗食品公开招标、集中定点采购，严格履行招标程序，建立健全校外供餐单位引进和退出机制；持续推进校外供餐单位和学校食堂“互联网+明厨亮灶”，鼓励家委会等参与校园食品安全管理，营造良好社会共治氛围。

通知还要求，深入开展反食品浪费工作，加强食品在采购、储存、加工、发放等环节的减损管理，培养学生养成勤俭节约、珍惜粮食的文明用餐习惯。为学校提供食品安全和营养健康指导，为学生普及食源性疾病预防和平衡膳食的知识技能，倡导学生餐食减油、减盐、减糖。

中国救援队已 救出6名幸存者

据新华社电 据中国救援队最新消息，截至当地时间12日，中国救援队在土耳其地震重灾区哈塔伊省安塔基亚市已救出6名幸存者。

当地时间12日下午，经过4个多小时的努力，中国救援队与土方合作营救出一名50多岁的男子。截至目前，中国救援队已累计派出13个批次、206人次救援人员，营救救出6名幸存者，找到8名遇难者的遗体。此外，中国香港救援队营救救出3名幸存者。

中国救援队积极对接各国救援力量，强化对外交流，并继续完善营区信息通信、后勤和医疗保障工作。救援队协调联络组先后走访了波黑、巴林、阿曼、英国、意大利等救援队营区。此外，协调联络组持续协助运行联合国第五区域救援队伍协调中心。

另据中国蓝天救援队总指挥张勇12日确认，中国蓝天救援队11日与土耳其当地救援队合作，在马拉蒂亚市区一座七层楼的废墟中救出一名被困125小时的83岁妇女。目前，这名获救者生命体征平稳，正在医院接受治疗。这是该救援队救出的第三名幸存者。

土耳其灾害与应急管理署13日发布的最新统计数据称，6日发生在土耳其南部的强烈地震已造成该国31643人死亡。

联合国人道主义事务协调厅13日说，截至12日，地震在叙利亚西北部已造成4300多人死亡，7600多人受伤。

分类信息

刊登热线：86224851 13726677228

▲佛山市润燕酒业有限公司（法定代表人：曾凡燕）遗失公章（印章编码：4406054026644）一枚，现声明作废。

▲佛山市南海区怀铎木业有限公司（法定代表人：蔡战城）遗失公章及财务专用章各一枚，现声明作废。

多地持续优化 房地产调控政策

近期，多地密集出台新的房地产调控政策。

——减少购房成本。1月5日，央行、银保监会发文，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。截至目前，已有近30个城市调整了首套房贷利率，其中多个二线城市开始执行首套房贷利率最低为3.8%的政策；在部分三四线城市，个别银行首套房贷利率已开始按3.7%执行。

部分地区还实施税费补贴，用于支持特定群体购房。乌鲁木齐出台新政，首次购买130平方米以下新房的购房者，享受50%契税补贴；河南郑州市对符合条件的首次购房的青年人才给予最高10万元的购房补贴，6月30日前购房可享30%至40%的契税补贴；安徽六安市规定，多孩家庭购144平方米以下的新房享受50%的契税补贴。

有的城市买房还送消费券，宁波海曙区2月4日起推出总额2000万元的“购房送汽车、家电消费券”活动，单套最高可送价值18万元的消费券，购房者凭券在该区指定商家购买汽车、家电，三个月内有效。

——降低购房门槛。多地优化限购政策，东莞、荣阳等地暂停执行住房限购政策；部分二线城市允许符合一定条件的群体购买第三套房，长沙规定二孩及以上家庭购房，可增加一套购房指标。

另外，长沙、济南、绍兴等二三线城市对特定的购房对象提高了公积金贷款额度。如绍兴分别对二孩、三孩家庭公积金贷款额度上浮20%和30%。

——让买房更方便。为加快购房流程，让消费者买得安心，多地实施“交房即交证”。如河南省规定，从1月1日起，全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”，以切实解决群众关切的不动产产权证“办证难”。

深圳、武汉等地支持二手房“带押过户”：在二手房交易中，对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除，买方也需要使用贷款购房的情况，买卖双方可选择二手房“带押过户”模式，从而加快二手房交易流程。

