

# 一线城市调整优化楼市调控政策影响几何？



汉口中心城区高楼林立。记者梁照曾摄

12月14日,北京、上海分别降低购房首付比例、下调住房贷款利率,并调整普通住房标准。至此,北上广深4个一线城市均已调整优化楼市调控政策。降首付、降利率、降税费等政策调整释放哪些信号?将给市场带来哪些变化?

## 京沪两地同步调整优化

继广州和深圳调整优化楼市调控、推出二套房首付比例四成等政策后,12月14日,北京、上海同一天调整优化楼市调控政策,从降首付、降利率、降税费等方面,适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,更好地满足居民刚性住房和改善性住房需求。

北京、上海同步下调首套房、二套房首付比例,其中首套房首付比例下限统一降至30%,二套房均分区实行差异化政策,重点区域首付比例50%,其他区域40%。并且京沪两地都下调了商业性个人住房贷款利率下限。北京此次调整还取消了房价过快上行阶段

对房贷年限的从严管控,由最长25年恢复至30年。

与此同时,京沪两地还对普通住房认定标准进行了优化,让更多住房可以纳入普通住房范围,使更多家庭能够享受住房转让时的税收优惠政策。调整后,北京普宅占比提高至七成左右,上海普宅占比超过八成。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,调整优化楼市调控政策,降低购房门槛,有利于从需求端促进回暖,促进房地产交易循环,恢复房企自我造血功能,缓解开发商资金链紧张的态势,实现防风险和稳增长的双重目的。

## 有利释放购房需求

新政策出台后,很多购房者感受到了购房门槛降低带来的实惠。

“政策出来后,我已经新关注了好几个卖房的视频号,刷了一晚上。”北京市民高女士说。她近年一直想买一套面积更大的改善性

住房,但又不想卖掉现有住房,苦于手头资金不足以支付八成首付而迟迟未能如愿。如今,二套房首付比例最低只需40%,而且普通住宅标准的调整还可以降低交易税费。

上海市民董先生看中了一套价值五六百万元的住宅,得知新政策后,立刻算了一笔账:预估税费方面能省20多万元,且作为刚需首套房贷款利率下调至4.1%,还能省不少月供。

贝壳研究院首席分析师许小乐表示,首套住房、二套住房首付比例下降,降低了首套刚需、二套改善住房需求入市门槛。房贷利率下降,降低了月供压力。调整普通住房标准,使其关联的税收优惠政策扩大了覆盖面。这些都实实在在地降低了购房门槛和成本,减负效果明显,利好住房需求释放。

一线城市调整优化楼市调控政策,有助于推动住宅销售。政策发布当晚,上海多个新盘项目借势打出宣传海报,一些开发商还推出了“今夜不打烊”活动,连夜蓄客。

在上海浦东宏辉地产从事房地产经纪业务的老张,连夜打电话给手头上的客户,告知和解读新政策。

## 促进房地产市场平稳健康发展

业内人士认为,一线城市调整优化楼市调控政策,有利于进一步释放购房需求,稳定预期、提振信心,促进房地产市场平稳健康发展。

许小乐说,从广州、深圳降首付和降房贷利率的市场效果看,本次京沪降首付政策叠加9月“认房不认贷”政策,将促进购房需求入市。4个一线城市都已发布调整优化楼市调控政策,新政策带来“降门槛”和“减税费”导向,利好预期稳定。

深圳新政策已实施3周,市场呈现稳中有进态势。乐有家研究中心监测数据显示,深圳11月23日起执行调整优化楼市调控政策,对市场信心恢复有一定的激励作用,市场稳中有涨:深圳二手房带看量涨幅超过10%;业主心态较为理性;深圳二手房网签量连续2周超过1000套,乐有家深圳门店二手房成交量环比上涨后,稳定在下半年的高位。中指研究院市场研究总监陈文静认为,一线城市出台这些政策,有利于促进刚需和改善性住房需求释放。

(新华社上海12月16日电)

## 加快内外贸一体化发展 帮助企业“两条腿”走路

——多部门详解国办出台18条工作措施

国务院办公厅日前印发《关于加快内外贸一体化发展的若干措施》,国务院新闻办公室12月18日举行国务院政策例行吹风会,介绍有关情况。

若干措施提出5方面18条工作措施。主要包括:促进内外贸规则制度衔接融合,促进内外贸市场渠道对接,优化内外贸一体化发展环境,加快重点领域内外贸融合发展,加大财政金融支持力度。

“加快内外贸一体化发展是构建新发展格局、推动高质量发展的内在要求。”商务部副部长盛秋平说,内外贸一体化工作的一个重要目标,是让企业可以根据市场形势的变化,在国内国际两个市场间顺滑切换。帮助企业“两条腿”走路,既要开拓国内市场,也要开拓国际市场,既鼓励外贸企业转内销,也鼓励内贸企业做外贸。

盛秋平介绍,2023年前三季度,最终消费支出对经济增长的贡献率达到83.2%。内外贸规则制度进一步衔接,国际标准转化率超过80%。企业内外贸一体化发展意愿进一步增强,2023年前10个月,规模以上工业企业中内外贸一体化经营企业数量同比增长4.7%。促进内外贸规则制度衔接融合,是内外贸一体化发展的重要内容。

若干措施提出,对标国际先进水平,建立完善国际标准跟踪转化工作机制,转化一批先进适用国际标准,不断提高国际标准转化率。

据市场监管总局认证监管司负责人姚雷介绍,“十四五”以来,我国在机械、化工、信息技术、消费品等领域转化2509项先进适用国际标准,家用电器、纺织服装等主要消费品领域关键技术指标与国际标准一致性程度达到95%。

开辟出口转内销3C认证绿色通道、指导成立中国东盟新能源汽车检测认证联盟、即将发布首批15个“湾区认证”产品目录和实施规则……姚雷说,下一步,将持续推进国内国际标准衔接,加快推进合格评定领域国际合作与互认,打破妨碍内外贸一体化发展的地方保护和行业壁垒,加强3C认证绿色快速通道政策宣传,确保惠企政策落到实处。

若干措施提出,推进内外贸产品同线同标同质。姚雷说,内外贸产品“同线同标同质”是指按照相同标准、相同质量要求,在同一生产企业生产既能满足境外特定目标市场要求又可内销的产品。下一步,将选取重点地区重点行业,加强“三同”工作政策引导

和服务保障,扩大实施“三同”的企业和产品范围,实现“三同”工作品种、企业数量双增。

金融监管总局政策研究司司长李明肖说,鼓励银行机构在做好押汇保理、票据贴现、订单融资等常态化贸易金融服务基础上,优化整合单项产品,推出集支付结算、融资融信、汇率避险等于一体的综合性服务。支持保险公司依法依规开展出口信用保险和国内贸易信用保险业务,持续优化承保理赔条件,扩大信用保险覆盖面等。

若干措施提出,培育一批具有国际竞争力、内外贸并重的领军企业。商务部市场建设司司长周强强说,将着重从5方面提升企业的经营能力:一是加强规则衔接,引导企业树立内外贸一体化经营理念,积极参与相关领域规则标准的制修订;二是加强品牌建设,鼓励有条件的代工企业对接国内品牌商,增强企业国内国际品牌影响力;三是加强市场拓展,建立国内国际联动的营销网络、售后服务体系;四是加强模式创新,支持企业加快数字化转型,发展内外贸融合新业态新模式;五是加大人才支撑,会同有关部门加强内外贸一体化相关专业建设,开展内外贸实务及技能培训。

(据新华社北京12月18日电)