

降低房贷利率、取消首套房房贷利率下限、“以旧换新”…… 多城出台房地产新政稳市场惠百姓

降低房贷利率、取消首套房房贷利率下限、实行房屋“以旧换新”政策……当前，多地在持续优化房地产政策，“因城施策”稳住房地产市场。

住房公积金成了各地政策“工具箱”里“最趁手”的工具之一。仅4月8日，北京、广州、沈阳、苏州4个城市便对公积金政策进行优化调整。其中，作为一线城市的北京、广州均上调公积金贷款最高额度，引发广泛关注。

“类似额度提高，对于更好激活购房需求尤其是绿色建筑是有积极作用的。”易居研究院研究总监严跃进表示，此次北京和广州的公积金新政都聚焦了绿色建筑和装配式建筑，一方面是从绿色住宅的角度切入，另一方面与改善型住房需求有关系，此类政策有助于持续推进改善型住房需求的释放。

值得关注的是，为了让更多人实现住有所居，住房公积金覆盖率不高的人群，例如新市民、灵活就业者等，在购房时则更需要优化政策支持。

部分城市上调住房公积金贷款最高额度

上调住房公积金贷款额度对于购房者来说是一个利好的消息，这意味着购房成本在一定程度上可以降低。

4月8日，北京住房公积金中心就《关于住房公积金支持北京市绿色建筑发展的实施办法（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）面向社会征求意见，明确对使用住房公积金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缴存职工，贷款额度最高可上浮40万元。

在中指研究院市场研究总监陈文静看来，“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。”

同日，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》（以下简称《通知》）提出，单人申请住房公积金的贷款最高额度从60万元调整至70万元，两人或两人以上申请贷款最高额度从100万元调整至120万元；另外，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认为，广州提升购房者使用公积金贷款的最高额度，有利于减少房贷利息支出，降低购房成本，更好地支持购房者刚性及改善性购房需求。

2024年1月，广州出台新政，优化120平方米以上户型限购政策，支



持“卖一买一”“租一买一”等政策。杨永俊指出，在政策的刺激下，春节过后，广州房地产市场迎来一定的回暖，但仍不及去年同期。时隔两个多月，广州再次出台房地产支持政策，有望释放一部分潜在需求入市。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉关注到，新房大户型化，以及老百姓住房改善化的趋势明显，这也在一定程度上导致房价总价上升，去化压力加大。在他看来，提高公积金贷款额度有利于提振刚需和改善型购房的积极性。

住建部： 把保障性住房 建设成“好房子”

住房和城乡建设部日前在浙江省杭州市召开保障性住房建设工作现场会，了解城市工作进展，征询有关意见建议，安排工作任务。会议指出，要加大保障性住房建设和供给，完善“市场+保障”的住房供应体系，不断满足工薪收入群体刚性住房需求。

会议要求，各地要抓政策出台、抓项目建设、抓“好房子”建设、抓住房发展规划编制，切实推动保障性住房建设见到成效。“好房子”建设方面，要按照绿色、低碳、智能、安全的标准，做好户型设计、配套设施建设、公共服务供给，把保障性住房建设成“好房子”，让群众能够住得健康，用得安全方便。

当前，多地抓紧推动保障性住房项目早开工、早竣工、早配售，尽最大努力帮助工薪收入群体解决住房困难。浙江省杭州市今年筹建的12个保障性住房项目已开工3个，剩余9个项目6月底前将开工建设；福建省福州市首个配售型保障性住房项目开始接受首轮申请，推出700余套带装修房源，主要面向住房和收入困难群体及普通工薪收入群体。

（人民日报）

进一步支持绿色的“好房子”

什么叫超低能耗建筑？哪个楼盘是超低能耗建筑？什么叫绿色建筑？什么时候开始实施……北京、广州的住房公积金新政明确了重点支持低碳绿色建筑以后，这些问题成了网友询问频次最高的问题。

无论是绿色建筑还是超低能耗建筑，都意味着选择更低碳的材料，使用更多低碳节能技术、智能技术等，由此建造的建筑能耗远低于常规建筑，房屋本身也更环保。

“要下力气建设好房子。”今年全国两会期间，住房和城乡建设部部长倪虹再次强调，住房发展，归根到底还是要让群众能住得更好。他希望，能

够多行业跨界协同，合力建设绿色、低碳、智能、安全的好房子，让群众能够住得健康，用得安全。绿色、低碳正是好房子的标志性特征之一。

建设低能耗建筑尤其是超低能耗建筑是建筑业高质量发展的必然路径之一，也是好房子的标准之一。陈文静认为，本次北京公积金新政提到的绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑可以说就是“好房子”的体现。

近几年，北京住宅用地出让时要求开发企业承诺，项目要满足绿色建筑二星级标准、采用装配式建筑且装配率达到60%等要求，部分地块还要要求参与现场摇号的竞买人提交《高标

准住宅建设承诺书》，对建筑标准提出了更高的要求。

陈文静指出，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本次公积金贷款支持范围内。

严跃进谈到，广州此次政策出台含义非常清晰，既要支持绿色建筑和装配式建筑的相关要求，又要加大对缴存人刚性和改善性住房需求的支持。这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。

新市民更加需要公积金贷款支持

“新市民更加需要公积金贷款支持，而公积金对这部分人群的覆盖率并不高。”李宇嘉指出，提高公积金贷款额度惠及的大多为公积金缴存覆盖率较高的机关、国企、事业单位等拥有固定工作的职工，相对而言，这部分人群住房拥有率较高。

2023年6月，三部门联合发布的《全国住房公积金2022年年度报告》显示，住房公积金制度惠及面持续扩大，2022年实缴职工超1.69亿人，比上年增长3.31%。

4月8日，苏州市住房公积金管理中心针对灵活就业群体出台了公积金新政，即推出灵活就业人员“乐居苏城”存贷产品，这开启了产品化缴纳住房公积金的新模式，引来很多人“点赞”。

灵活就业人员缴存公积金可享受“灵活缴存、随时支取”的便利，真正实现“零存零取”，同时还能享受住房公积金的各项政策补贴。

新政发布后，一名苏州的房产中介立刻在社交平台表示，灵活存取相当于活期存款，利率为2.5%，存款利率可观，买房还可以享受公积金贷款。

这就相当于一个灵活就业人员开设了一个“零存零取”的“活期账户”。假设3万元存一年，可获得每年账户利息1.5%，共450元，开户补贴100元，利息补贴1%，共300元，一年收益合计为850元，年化收益大于2.5%；假设40万元存一年，可获得每年账户利息1.5%共6000元，开户补贴100元，利息补贴1%共4000元，第一年收益合计为1.01万元，年化收益大于2.5%。

灵活就业人员如果想最快获得贷款额度，在满足贷款条件下，单笔缴存4.3万元，存满6个月后即可享受住房公积金贷款额度80万元；单笔缴存5.9万元，存满6个月后即享受住房公积金贷款额度110万元；单笔缴存8.8万元，存满6个月后即享受住房公积

金贷款额度165万元（需要满足“筑梦苏城”相关政策）。同时还享受各类补贴，年化收益大于2.5%。

“这个杠杆效应非常明显，如果要获得100万元公积金贷款额度，差不多只需要5万元的本金，所以其实对于灵活就业者而言，意义非常重大，对于其他城市而言也具有非常好的启发意义。”严跃进认为，为更好支持合理住房消费需求，苏州的模式对各地具有一定的借鉴意义。

严跃进认为，二季度以来，以旧换新、取消房贷利率下限、公积金政策属于各地优化住房政策频率较高的三项政策，也可以理解为二季度政策宽松的“三板斧”，实实在在降低了购房成本和交易成本。此类政策充分说明，二季度各地购房政策进一步优化和放松，进一步释放了宽松的环境。在严跃进眼里，目前，一线城市依然有比较丰富的政策工具。（中国青年报）