

楼市政策“工具箱”发力稳市场

今年8月以来，北京、上海、成都、西安等大城市相继出台楼市新政——调降购房门槛，住房公积金贷款提额，发放购房补贴……业内人士分析，近期楼市新政以“一线城市示范、二三线城市跟进”为特点，向市场传递积极信号：各地因城施策优化房地产政策，更好满足居民合理住房需求，促进楼市健康发展。

住房公积金成发力重点

此轮房地产市场新政有何看点？记者梳理发现，优化住房公积金政策是多地集中发力的重点。

8月7日，北京市有关部门发布通知，优化调整房地产政策。此轮政策调整，重点聚焦两方面：提额度、降门槛。前者即提高住房公积金的贷款额度。

根据北京市住房和城乡建设委员会等单位发布的通知，首套住房公积金贷款最高额度为120万元，二套住房公积金贷款最高额度为100万元；夫妻双方均为缴存人的，购买首套住房公积金贷款最高额度为240万元，二套住房公积金贷款最高额度为200万元。

此外，公积金最高贷款额度还有上浮空间：北京市城六区户籍居民家庭，在城六区外购买首套住房的，住房公积金贷款额度最高可上浮20万元；购买住房符合北京市建筑绿色发展支持政策的，最高可上浮40万元；北京市户籍二孩及以上多子女家庭购买住房的，可上浮40万元。

北京链家研究院院长高原分析，北京市提高住房公积金贷款额度，是此次政策调整亮点之一。“叠加所有条件，单人首套住房公积金贷款最高额度为180万元，夫妻购房首套最高可用住房公积金贷款340万元，均为历史新高，为居民购房提供利好。”高原说，北京市城六区居民购买非城六区住房，可享受住房公积金贷款额上浮，且浮动额可叠加，这一调整呼应北京“减量发展”格局，体现出楼市因地制宜调整的特点。

更多大城市快速跟进。8月20日，上海市住房和城乡建设管理委员会等6部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》，推出涵盖住房公积金、信贷、购房补贴、房票安置、房源盘活等8项优化举措。“沪八条”扩大了提取公积金支付购房首付款范围，还优化了购房提取公积金频次和限额。

在四川成都，当地打出公积金降低首付、贷款利息补贴等组合拳，住房公积金贷款首付额降至15%。在陕西西安，购房人提取住



·资料图片

房公积金的时限由5年延长至10年，并提高无房职工租赁住房提取公积金的额度。在河南郑州，当地住房公积金管理中心明确，将存量住房贷款首付比例由30%降至20%，并推出家庭代际互助贷款机制。

从提升住房公积金贷款额度，到拓宽公积金具体用途——此轮楼市新政为何在住房公积金上做文章？

“从政策出台的时机看，本轮楼市新政具有明确的‘窗口效应’，及时响应了国家层面公积金制度改革方向。”中指研究院上海数据总经理张文静分析。此前召开的中央经济工作会议提出，深化住房公积金制度改革。近日公布的《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》，将于9月20日起施行。新规拓宽了住房公积金提取和使用范围，新增装修自住住房、支付自住住房物业费可以提取住房公积金的情形，并明确简化提取手续，推动住房公积金转移接续、异地贷款等业务便捷高效办理。各地密集出台相关新政，将更大力度激活住房公积金。

“以上海为例，公积金政策成为楼市新政‘主引擎’。上海从公积金提取范围、提取灵活性、提取场景三个维度发力，促进公积金更快流向购房消费端，以降低居民购房资金压力。”张文静说。

多地推出购房补贴

除了优化住房公积金政策，近期多地还推出了真金白银的购房补贴。

西安市8月26日发布的楼市政策明确，在延续此前给予购房者相关退税优惠政策的基础上，安排5000万元专项补贴资金，支持居民“卖旧买新”。政策发布之日起至2026年12月31日期间，在西安市购买新建商品住房并在网签备案时间前

1年内，出售该市二手住房的居民，可申请所购新建商品住房总价的1%专项补贴资金，单套最高不超过2万元。

上海也推出“以旧换新”购房贷款补贴。2027年3月31日前，居民家庭在上海市外环外购买新建商品住房，且在网签备案日前后1年内出售二手住房的，可申请相关补贴。补贴金额按购买新建商品住房贷款总额的1%计算，单套住房最高补贴5万元。

成都住房公积金管理中心8月25日发布的通知提到，对购买该市新建商品住房并申请住房公积金贷款的缴存人，按实际正常偿还住房公积金贷款利息的20%予以补贴，同一笔贷款补贴金额最高可以达到2.5万元。

业内人士分析，近些年房地产市场新政方向更多聚焦放松行政限制，如松绑限购、放松限贷等。而近期多地推出实实在在的购房补贴，更是从激励消费的角度，进一步撬动市场需求。

今年7月，国务院批复《扩大消费“十五五”规划》，提出促进大宗耐用商品消费。其中提到，“更好满足住房消费需求，优化保障性住房供给，因城施策增加改善性住房供给”等。

“住房具有大宗消费的属性，但其高成本制约了一部分需求。当前，刚需、改善性需求占房地产市场主流，给予一定的购房补贴，能在短期内激活一部分需求。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。此外，这也有利于促进交易循环。一些二手房业主想置换新房，需要把手上的老房子卖掉；如果房子暂时卖不出去，置换链条就卡住了。当住房需求乏力时，市场上就出现了较多挂牌的二手房和库存未去化的新房。

“近期多地推出‘以旧换新’补贴政策，或能将‘卖旧’和‘买新’、‘刚需’和‘改善’对接起来，起到促进交易流通、去化库存的作用。”李宇嘉说。

市场活跃度提升

进入9月，房地产市场迎来传统意义上的销售旺季。恰逢各地新政推出，目前市场反响如何？

上海市青浦区一名房地产中介透露，“沪八条”出台后，其所在中介公司咨询量明显提升，“其中一名客户之前已经把市区里的二手房卖掉了，想买一套外环外的房子。‘沪八条’发布后，补贴政策让他下决心定了房。”

北京市朝阳区一名房产中介介绍，北京楼市新政后首个周末，其所在门店的到访客户较前一周周末多了10多组，客户委托量、线下带看量也有所增长。除了公积金贷款额度高了，北京还将非京籍家庭购买五环内商品房的社保或个税缴纳年限，由2年下调为1年。“一些客户受益于购房要求的社保门槛放宽，新政发布后很快来咨询看房，期待能尽早成交。”该中介说。

市场情况在交易数据中得到印证。根据上海链家研究院数据，“沪八条”发布后的首个周末，其线上平台上海区域访问量提升4.7%，咨询客户提升3.4%，成交量提升8.2%。北京市住建委数据显示，北京楼市新政发布后首周即8月10日至16日，北京二手住宅网签量为3104套，较前一周增长约10%。

业内人士表示，从过往经验看，楼市新政发布后的一段时间内，能对存量需求起到一定激励作用。“近期不少热点城市出台购房补贴等政策，购房降成本、降门槛信号明确，根据以往惯性，政策发布后一两个月内，将进入集中的需求释放期。”李宇嘉说，“另外，如果‘以旧换新’相关补贴政策能有效激活‘卖旧买新’的连环交易，或将在一定程度上起到稳定住房价格的作用。”

不过，楼市的长期走势仍需冷静看待。中指研究院方面分析，随着“金九银十”营销节点来临，房企推盘、促销力度加大，叠加楼市政策优化，市场活跃度预计有所提升，但区域间、新房和二手房之间分化或将延续。

“新增住房供应和促销活动、政策效应可能推动新房成交阶段性回升。二手房方面，北京、上海在‘卖一买一’置换链条畅通的情况下，成交量有望保持高位。”中指研究院方面专家表示。

（据《人民日报海外版》记者/廖睿灵）