

降利率、放宽限购、推进“保交楼”——

重磅政策频出，楼市暖意渐显

本报记者 廖睿灵

房地产市场迎来一批重磅政策——

5月24日，广东珠海宣布取消住房限购。至此，全国已有超20个省(区、市)取消住房限购政策。

此前，中国人民银行等部门于5月17日宣布下调房贷最低首付比例，下调个人住房公积金贷款利率等。

业内人士分析，近期出台的多项楼市政策力度大、衔接紧密，是国家力推房地产市场健康发展的重要举措。这些新举措出台以来，多地楼市咨询量、带看量明显增多，楼市渐显回暖之意。



江苏省苏州市近年持续推动生态文明建设，有效改善城区河湖水质，构建绿色生态宜居城市。图为坐落在苏州市金鸡湖畔的居民住宅区。
华雪根摄(人民视觉)

保交房、稳资金，多项政策形成合力

从取消限购、降低购房门槛到下调首付比例和房贷利率下限等，近期一系列楼市新政的出台，都与房地产市场供求关系发生重大变化的新形势密切相关。

“过去从严格的房地产调控政策是在商品住宅供不应求、房价不断上涨的情况下，为抑制投机投资而制定的。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池告诉本报记者，近期出台的新政，一方面为购房者松绑，如降低首付比例、取消限购等，使得有不同需求的购房者有购房可能；另一方面，降低利率等手段为购房者减轻了还款负担，提高了购房能力，更有利于促进刚需和改善性住房需求入市。

“从市场表现来看，新政出台以后，多地房屋带看量、咨询量有所增加，成交情况也略见起色，但总体还未完全反映出来。这是因为政策从发布到落地生效，会有一定滞后期。另外，购房人作购房决定也不仅仅考虑政策因素，还要综合衡量家庭收入水平、还款能力、住房作为家庭最大资产能否保值增值等，因此新政的整体效果仍待进一步观察。”赵秀池说。

在为购房者降低购房门槛的同时，针对房企的纾困措施也正密集出台。在5月17日举行的国务院政策例行吹风会上，住房和城乡建设部副部长董建国表示，要打好城市商品房项目保交楼攻坚战，防范处置烂尾风险，推动项目按时保质交付，让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。对于部分存量商品房，城市政府坚持“以需定购”，可组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品房用作保障性住房。

在当天举行的吹风会上，中国人民银行副行长陶玲表示，将设立3000亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，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，预计将带动银行贷款5000亿元。

“收购存量土地和存量商品房用于建设保障房，既减少了商品房供给，平衡了商品房市场供求关系，也增加了保障房供应，让更多保障对象减少等候，实现‘应保尽保’。”赵秀池说，“同时，政府收购部分存量商品房，可以帮助房企收回一定资金，帮助企业走出困境。落实房地产融资机制，能帮助房地产开发企业多方筹集资金，恢复资金输血造血功能，确保按时交房，进而确保房地产市场平稳健康发展。”

取消限购政策，放宽购房门槛

全面取消商品住房限购——5月24日，广东省珠海市住房和城乡建设局发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，其中提及的取消限购政策，引发广泛关注。

在珠海宣布取消住房限购之前，浙江杭州、陕西西安均于5月9日宣布取消限购。西安发布的相关通知提到，全面取消住房限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手房不再审核购房资格。此外，商品住房项目销售时，登记家庭数量与住房房源数量比例低于1.5:1的，不再实施公证摇号。杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室印发《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》，除了提及全面取消住房限购外，还提出了科学编制住房发展规划、优化住宅用地供应、优化公证摇号销售、加强住房信贷支持等7条措施。

把时间线拉长来看，今年以来，全国有多地针对实施多年的住房限购政策进行了调整优化：4月28日，成都市住房和城乡建设局发布通知，宣布成都市范围内住房交易不再审核购房资格；北京在执行现有住房限购政策的基础上，允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士，在五环外新居民在市内六区购买120平方米以上新房限制。

“观察今年以来限购政策的调整优化，先是普通二线城市取消限购，再到热点二线城市调整非核心区域政策并逐步过渡到核心区。此后，部分一线城市也对住房限购政策进行了调整。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉本报记者。比如，广州成为全国首个放开120平方米以上大户型限购政策的一线城市；上海针对城市外围区域推出人才安居新政，缩短非户籍人口缴纳社保年限，放宽其购房门槛。

限购政策调整优化的效果很快传导至楼市。在北京市朝阳区东五环外一家售楼处工作的小陈告诉记者，该售楼处销售的楼盘户型均在130平方米以上。自北京市放宽五环外购房限制以来，楼盘到访咨询的购房者比

■江西省宜春市奉新县持续推进棚户区改造，新建一批配套设施齐全、交通便利、设施完善、绿色智能的住宅小区，有效改善居民住房条件。图为建设中的奉新县山水嘉苑小区项目。
周亮摄(人民视觉)



■浙江宁波余姚市城区堰头安置房项目投资约21亿元，建成后可提供安置房源1073套、保障性租赁住房184套，让更多居民实现安居梦。图为日前，建设人员在该项目现场加紧施工。
张辉摄(人民视觉)

之前日均增多了2到3组，均为改善型客户。

二手房市场也呈现回暖趋势，这在放松限购的一线城市尤其明显。北京市朝阳区一家房屋中介机构工作人员告诉记者，北京放松限购之后，门店的咨询量比上个月增长超50%，带看量也比上月增长近50%。

根据房产经纪机构链家发布的数据，今年“五一”期间，北京、成都、天津二手房日均成交量同比分别增长43%、28%、19%。中原地产研究院数据显示，5月18日至19日，北京二手房日均成交突破1000套，基本达到今年楼市“小阳春”的热度。

下调贷款利率和首付比例，降低购房成本

多地优化调整住房限购政策以来，住房市场又于5月17日迎来三大“下调”——下

调购房最低首付比例；下调房贷利率政策下限；下调公积金贷款利率。

根据中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的《关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。此外，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

公积金贷款方面，5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，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调整为2.35%和2.85%，5年以下(含5年)和5年以上二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

住房和城乡建设部住房公积金监管司有关负责人算了笔账：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。”该负责人说。

根据有关通知，各地在相关政策基础上，可按照因地制宜原则，对当地政策进行一定调整。比如，各地可自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例下限。下调房贷利率下限方面，可根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有)，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

记者了解到，住房相关金融政策发布一周以来，全国已有多城跟进调整。在湖北，首套房最低首付比例从不低于20%调整为不

有效监管网络拍卖新形式、压实平台主体责任——

网络拍卖领域首个规范性文件出台

本报记者 孔德晨

近年来，中国网络拍卖蓬勃发展。截至2023年，各类网络拍卖活动的年成交额已超万亿元，成为非金融资产交易的重要方式。

为完善网络拍卖领域监管制度，国家市场监督管理总局、商务部、国家文物局三部门近日联合印发《关于促进网络拍卖规范健康发展的指导意见》(以下简称“《指导意见》”)，进一步规范网络拍卖市场秩序，促进拍卖行业高质量发展。

市场监管总局有关负责人介绍：“由于《中华人民共和国拍卖法》《拍卖管理办法》《拍卖监督管理办法》《文物拍卖管理办法》等制定时间较早，未对网络拍卖作出明确规定。部分主体资质不合规、业务开展不规范、监管制度不完善、诚信体系待加强等问题日渐突出。”该负责人表示，《指导意见》是网络拍卖领

域第一个规范性文件，填补了网络拍卖管理的制度空白，首次明确坚持线上线下拍卖监管制度的一致性，要求从事经营性网络拍卖应当遵守现行拍卖法律法规。

在网络拍卖领域，“现场与网络同步拍卖”“直播拍卖”“网络竞价”等新形式、新业态不断出现，网络拍卖活动中“有照无证”“无照无证”经营、虚假宣传、恶意串通、虚构交易、以假充真、文物拍卖标的未经审核、拍卖国家禁止买卖的文物等违法行为时有发生。在对网络拍卖新形式进行有效监管方面，《指导意见》提出三方面要求：

——加强网络拍卖市场准入管理。市场监管总局有关负责人介绍，从事经营性网络拍卖活动应当依据《中华人民共和国公司法》取得企业法人资格，依据《中华人民共

和国拍卖法》取得商务主管部门颁发的《拍卖经营批准证书》，网络司法拍卖等法律法规有其他规定的除外。通过网络拍卖文物的，应当依据《中华人民共和国文物保护法》取得文物行政部门颁发的《文物拍卖许可证》，文物标的在拍卖前应当经文物部门审核批准。

——加强网络拍卖活动监管执法。通过加大执法力度、强化社会监督，加大许可信息公开和公示力度等措施，重点规制网络拍卖活动中扰乱市场秩序的违法行为。

——加强网络拍卖监管协作。推动建立拍卖行业主管部门、市场监管部门、文物行政部门间的情况通报、信息共享、执法联动工作机制。

规范监管和促进发展并重是《指导意见》的突出特点。市场监管

总局有关负责人介绍，针对拍卖活动法定程序和交易特点，《指导意见》鼓励模式创新，引导各类经营主体参与网络拍卖基础设施建设、开发全流程网络拍卖系统、研发切实保障竞买人知情权的标的展示产品。针对网络拍卖特有的平台主体，《指导意见》鼓励技术创新，引导网络拍卖平台经营者依照拍卖法律法规及业务标准，主动参与网络拍卖市场体系建设，形成良好的网络拍卖市场生态。

进一步压实平台主体责任。主要包括：一是对平台内网络拍卖经营者的身份、拍卖许可、文物拍卖许可等信息进行核验、登记；二是对平台内的违规拍卖信息进行依法处置、报告；三是针对文物等特殊经营的拍卖品类，网络拍卖平台经营者要完善专业审核能力和内控制度建设，加强对违法违规交易的动态巡查和及时处置；四是平台内网络拍卖经营者依法履行信息公示义务提供条件，督促网络拍卖经营者公示经营许可相关信息；五是网络拍卖平台经营者作为拍卖人开展的网络拍卖业务应当标记“拍卖自营”，以确保拍卖相关当事人能够清晰辨认。



5月26日，河南省开封市尉氏县邢庄乡的农民在晴天加紧抢收小麦，确保夏粮颗粒归仓。
李新义摄(人民视觉)