



(邱用法/摄)

作为楼市风向标，一线城市有关房地产政策的一举一动都备受关注。12月14日，北京和上海相继发布楼市重磅新政，下调了首套房与二套房最低首付比例与房贷利率下限，并对普通住宅认定标准进行了调整。业内人士纷纷表示，本次京沪接连松绑购房政策无疑向市场传递出了重大利好信号，对整个房地产市场信心重塑和巩固回升具有积极作用。

北京和上海相继发布

重磅新政带动楼市升温

首付比例大幅下调

12月14日，北京市住房城乡建设委等印发了《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》(以下简称《通知》)。《通知》指出，北京首套住房贷款最低首付比例统一调整为30%；二套住房贷款最低首付比例，购买城六区外住房为40%，购买城六区内住房为50%，另外，贷款最长期限也由此前的25年调整为30年。

此前，北京个人购买首套房，普通住宅首付比例为35%，非普宅首付比例为40%；个人购买二套房，普宅首付比例为60%，非普宅首付比例为80%。

就在北京市发布《通知》后，上海市也在12月14日跟进优化调整了房地产市场的相关政策，首付比例由原来普宅为50%、非普宅为70%，调整为嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个区以及上海自贸区临港新片区最低首付比例为40%，其他区域为50%，最高下调了30个百分点。

以购买500万元的二套住宅(过去被认定为非普宅)为例，北京城六区外的住房，首付比例将由400万元减少至200万元；上海嘉定等区域的住房，首付比例将由350万元减少至200万元。

优化普宅认定标准

在二手房交易中，税收优惠通常与住宅性质挂钩，如果是普宅，在缴纳

增值税等时，将享受优惠政策。根据规定，个人出售2年以上的普宅，免征增值税；个人出售2年以上的非普宅，差额征收增值税，税率为5%。

此次《通知》对普宅认定标准进行优化。调整后，北京五环以内符合普宅标准的房屋单价从过去的3.96万元/平方米提高到8.5万元/平方米；五环到六环房屋单价标准从3.168万元/平方米提高到6.5万元/平方米；六环外达标的房屋单价标准从2.376万元/平方米提高到4.5万元/平方米。

上海的新政也对普通住宅认定进行了调整，取消了此前关于“内环以内每套总价低于450万元，内外环之间低于310万元，外环以外低于230万元”的要求，即可以享受优惠政策的普通住宅应同时满足以下条件：一是五层以上(含五层)的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；二是单套住房建筑面积在144平方米以下(含144平方米)。

下调房贷利率下限

此次调整，北京、上海同步降低了房贷利率下限。北京城六区首套、二套房利率下限分别为LPR+10BP、LPR+60BP；非城六区首套、二套房利率下限分别为LPR、LPR+55BP。上海房贷利率下限下调幅度整体高于北京，首套房贷利率由LPR+35BP降至LPR-10BP，下调了45BP；二套房贷利率由LPR+105BP降至嘉定等区域为

LPR+20BP，其他区域降至LPR+30BP，最高下调了85BP。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，房贷利率下限的调整降低了购房成本。以贷款200万元为例，北京非城六区二套住房，按还款25年、房贷利率由5.25%降至4.75%计算，每月还款额将由11984.95元减至11402.35元，每月减少582.6元；上海嘉定等区域二套住房，按还款30年、房贷利率由5.25%降至4.4%计算，每月还款额将由11044.07元减少至10015.22元，减少了约1029元。

另外，北京将贷款时间由25年延长至30年，有利于降低购房者单月的还款压力。以贷款200万元为例，利率统一按4.75%计算，贷款时间延长后，每月还款额将由11402.35元减少至10432.95元，每月减少969.4元。

带动市场升温明显

此次京沪两地楼市新政出台后，对市场的影响立竿见影。

12月16日，从链家、我爱我家等多家中介机构了解到，中介门店咨询量明显上涨，但因天气严寒，带看量没有想象中那么多。不过，部分之前观望的客户果断出手了，有置换的客户迅速实现了“卖一买一”。

“今天看房的人一下子就多了。”在北京丽泽桥某楼盘售楼处销售经理表示，新政之后购房成本更低了，买房人购房意愿也有明显提高。“新政发布当晚就有很多客户主动联系置业顾

问，咨询房源情况，当晚客户主动咨询量是平日晚间的5倍以上，不少客户加快了购房节奏。”

诸葛找房数据研究中心统计数据显示，北京、上海新房成交量出现了较为明显的积极变化，尤其是12月16日和17日周末两天，新房成交量明显高于以往同期的成交水平，其中，北京涨势更为强劲，12月17日新建商品住宅单日成交364套，高于近一周平均水平89.02%，且创10月份以来日度成交新高。上海新建商品住宅成交量于12月16日达到月内次高峰558套，次日有所回落，但仍高于近一周的平均水平。不仅新房出现较为明显的回升态势，二手房成交量也改善上升。周末两天，上海二手房成交量持续攀升，12月17日单日成交639套，高于近一周平均水平28.24%，且创12月份以来日成交新高。北京二手房市场成交相对平淡，热度不及新房。

58安居客研究院院长张波对记者表示，此次北京、上海的楼市新政整体超出预期，普宅标准的调整和预期一致，但大幅度下调二套房首付比例明显给了市场更大的刺激，也向市场传递出拉动楼市回归稳定的坚定决心。

中原地产研究院首席分析师张大伟也表示，北京房地产市场政策依然是全国调控力度最严格的，此次发布的新政有利于市场走出低迷，预计2023年最后半个月直到2024年一季度，市场有望出现一个“小阳春”。
(孙蔚)