



## 调整住房限购 优化住房信贷 调整住房税收

## 上海发布“沪七条”楼市新政

本报讯(记者 杨玉红)经上海市政府同意,昨日,市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局、人民银行上海总部、上海金融监管局等六部门联合印发《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》(以下简称《通知》),包括“调整住房限购”“优化住房信贷”“调整住房税收”等七大举措,又被称为“沪七条”。《通知》明起施行。

在调整住房限购方面,《通知》

明确,一是缩短非沪籍居民购买外环外住房所需缴纳社保或个税年限。对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的,购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限,从“购房之日前连续缴纳满3年及以上”调减为“购房之日前连续缴纳满1年及以上”。二是提升持《上海市居住证》且积分达到标准分值群体的购房待遇。对持《上海市居

缴纳社会保险或个人所得税满3年及以上的非本市户籍居民家庭,在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇。三是在自贸区临港新片区实施更加差异化的购房政策。对在新片区工作、存在职住分离的群体,在执行现有住房限购政策的基础上,可在新片区增购1套住房,促进职住平衡。

在优化住房信贷方面,《通知》提出,按照因城施策原则,优化个人

住房贷款的有关政策。一是落实国家关于降低存量房贷利率政策。引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近,进一步减轻购房人房贷利息支出。二是降低房贷首付比例。首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例从“不低于20%”调整为“不低于15%”。二套房贷从“不低于35%”调整为“不低于25%”;实行差异化政策区域从“不低于30%”调整为“不

低于20%”。住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。

在调整住房税收方面,《通知》要求,为降低住房交易税收成本,支持居民多样化改善性住房需求,一是调整增值税征免年限,将个人对外销售住房增值税征免年限从5年调整为2年;二是按照国家工作部署,及时取消普通住房标准和非普通住房标准,减少住房交易成本,更好满足居民改善性住房需求。

“沪七条”有哪些新亮点?释放了哪些信号?将惠及哪些人群?申城多位房地产专家对此进行一一解读。

## 适应楼市供求新变化

上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿表示,5月27日上海推出楼市优化政策以来,房地产市场逐步恢复稳定健康发展态势。随着市场趋稳,各类住房需求有序释放,大家的购房意愿在提升,根据国家要求,适应房地产市场供求关系的新变化,因城施策更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

第一,“沪七条”贯彻落实党中央、国务院等一系列决策部署,既包括中央政治局“止跌回稳”的工作指示,也落实央行等金融部门的信贷新政。

第二,“沪七条”立足服务安居导向,深入回应群众关切。尤其是针对5月份以来楼市的新情况和新特点,积极在政策方面调整优化,有助于促进房地产市场更平稳更健康发展。同时针对群众关切的问题,此次政策作了积极回应,包括职住平衡、产城融合、非沪籍居民购房、购房成本、税费问题、改善性住房需求等。

第三,落实降门槛、降成本的导向,有力支持购房需求。“沪七

## 专家解读:“沪七条”有哪些亮点?惠及哪些人群?

## 调整限购 降首付比例与交易税费

条”涉及面较广,既包括限购政策和住房信贷政策调整,也包括住房税费政策调整,涉及行政、金融和财税等领域,说明政策工具充足完备,将促进政策效应进一步释放。

## 满足刚需购房者需求

“沪七条”明确,缩短非沪籍居民购买外环外住房的社保年限,即缴纳社保年限从目前“满3年”调减到“满1年”。本轮上海房地产政策调整优化,很重要的一点即是对社保缴纳年限的调整。“社保缴纳年限缩短,带来两个积极效应。”易居研究院副院长严跃进分析道,一是降低社保缴纳成本和购房资格等候时间,有助于加快在上海的非沪籍居民购房资格的满足,尤其是最近几年新进入上海就业的人群,将更快获得购房资格。二是提振购房信心和激活购房潜力,构建完善“来沪工作-缴纳社保-购房安家”安居链条。

“沪七条”针对居住证落实购房支持政策,赋予居住证更多购房权益。政策明确,对持有《上海市居住证》满3年且积分达到标准分值的居民家庭,可享受沪籍居民家

庭购房待遇。此次提升持《上海市居住证》且积分达到标准分值群体的购房“门槛”。

此外,上海针对临港新片区增加1套购房资格的政策,积极回应群众关切。一些在新片区工作、存在职住分离的群体,其购房意愿较强。“沪七条”有助于更好实现产城融合、职住平衡的工作目标。“我们调研发现,约超过一半的在临港就业的原市区户籍职工有在临港再购一套房的意愿,满足自住需求。”崔光灿表示,“沪七条”考虑到这部分职工需要在临港长期居住,有迫切的购房需求,为解决这部分人群的自住型需求,更好地促进职住平衡,使临港更好地集聚各类人才。

## 降购房者入市“门槛”

此次上海第一时间做出响应、积极落实存量房贷利率下调精神。“沪七条”明确,将引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放的贷款利率附近,进一步减轻购房人的房贷利息支出。严跃进表示,此举不仅有助于降低购房者的月供压力,还会释放一些市民

潜在消费需求。

值得一提的是,“沪七条”降低了首付比例,一是相比上一次的首付比例政策调整,此次首套房首付比例和全国层面看齐。二是二套也出现了下调,但比全国15%的最低值要略高。中原分析师卢文曦介绍,目前,全国各个城市根据所购住房的性质差异,最低首付比例亦有所不同,首套最低首付比例为15%,二套房则为25%。上海执行首套20%的首付标准,二套35%,差异化区域30%。“沪七条”将首套房首付比例降低到15%,二套房首付比例降低到25%,显著降低了购房“门槛”,对于改善需求者而言有较高吸引力。

## 支持改善性购房需求

“沪七条”明确缩短增值税征免年限,即“5改2”政策。原政策出自2021年1月上海市住建委、房管局等8部门联合印发的《关于进一步促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》。当时政策明确,调整增值税征免年限,将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。此次政策调整,更好支持

了改善性住房需求。结合普通住房标准退出的情况,其将发挥较好的减负效应。

同时,上海及时取消普通住房标准政策,主动适应住房从“有没有”转向“好不好”发展阶段的需要。“适时取消普通住房标准,缩短增值税征免年限,有利于家庭改善性、置换型住房需求满足。”崔光灿分析道,非普通商品住房在交易税收等方面负担相对较重,对于部分家庭想卖掉原有住房,换新房成本过高。而在现实中,有一部分家庭拥有非普通住房,但希望卖旧换新,改善居住条件和居住环境;也有部分家庭由于工作变动等需要转换住房区域,将住房置换到其他区域;还有部分老年家庭希望卖掉大房子换更宜居的小房子。但这些都需求都可能因为非普通住房的税收成本较高,或未能达到增值税征免年限无法实现。因此,从进一步满足这部分家庭的转换和改善住房需求上,适时取消普通住房标准,缩短增值税征免年限,减少转换成本,更有利于家庭实现安居。

本报记者 杨玉红

## 存量房贷利率下月将迎批量调整

## 调整后利率将降至全国新发放房贷利率附近

市场预期已久的存量房贷利率下调,终于落地。

根据中国人民银行指导市场利率定价自律机制昨天发布的倡议,各商业银行将于10月31日前统一对存量房贷利率实施批量调整,已经取消下限的城市,存量房贷利率降为不低于贷款市场报价利率(LPR)减30个基点。专家对相关政策进行了解读。

## 何时调?

存量房贷利率何时作出调整?有两个时间值得关注。

一是2024年10月12日。倡议指出,各商业银行应认真落实倡议要求,抓紧制定实施方案,主要商业银行原则上应于倡议发布当日对外发布公告,不晚于10月12日发布操作细则,及时回应客户关切。

二是2024年10月31日。央行有关负责人表示,市场利率定价自律机制将发布倡议,引导商业银行

于2024年10月31日前开展一次存量房贷利率批量调整。

## 怎么调?

哪些存量房贷可以调整?又该如何进行调整呢?

根据倡议,批量调整阶段,首套、二套及以上存量房贷都可调整。去年已经调整过加点幅度的存量房贷也包含在内。

东方金诚首席宏观分析师王青说,这次调整符合市场预期,覆盖存量首套和二套房贷利率,去年首轮存量房贷利率下调,只覆盖存量首套房贷利率,这次的范围拓展了。

对于调整方式,倡议提出,各商业银行应尽快完成合同文本变更、系统改造等前期准备工作,确保如期完成存量房贷利率调整相关工作。目前,已有多家商业银行表示,将于10月12日发布具体操作公告,确保如期完成批量调整工作。

中国人民银行有关负责人表

示,绝大多数借款人可通过网上银行、手机银行等渠道完成“一键式操作”,无需到商业银行网点办理,具体请及时关注承贷商业银行官方平台发布的有关信息。

## 调多少?

业内人士表示,由于重定价日的不同,不同借款人的利率在批量调整后会有所差异,但在重定价日后,利率将降至全国新发放房贷利率附近。

截至7月末,全部存量房贷加权平均利率约为4.06%。今年前8个月全国新发放房贷平均利率为3.61%。根据倡议,存量房贷利率批量调整后,利率较调整前的4.06%降幅约0.5个百分点,预计降幅为平均值,具体到每个合同将各有不同。

招联首席研究员董希淼表示,如果考虑到此前央行政策利率下调0.2个百分点,10月21日贷款市

场报价利率(LPR)可能跟随下降0.2个百分点,在贷款重定价后,调整后的存量房贷利率水平还将明显低于3.55%,降到3.35%左右。

一线城市中的北京、上海、深圳的存量二套房情况略为复杂。北京二套及以上存量房贷利率调整为:五环以内的为LPR-5BP,五环以外的为LPR-25BP。上海的二套及以上存量房贷利率调整为:自贸区临港新片区及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山区为LPR-25BP;其他区为LPR-5BP。深圳的二套及以上存量房贷利率调整为:LPR-5BP。

购房者能减少多少利息支出呢?据业内人士测算,以100万元、25年期、等额本息还款的存量房贷为例,节约借款人利息支出每年约5600元。从全国看,本次批量下调将惠及5000万户家庭、1.5亿人口,平均每年减少家庭利息支出约1500亿元。

本报记者 杨硕

工商银行表示,将按照市场化、法治化原则,依法依规开展存量房贷利率调整工作,拟于10月12日通过工行官网、微信公众号、网点、95588等渠道公布具体操作指引及相关事宜,并于10月31日前完成存量房贷利率批量调整工作。

农业银行表示,该行将按照市场化、法治化原则,通过多渠道提供便利服务,依法依规开展好利率调整工作,将于10月12日发布具体操作事宜,10月31日前统一对存量商业性个人住房贷款利率实施批量调整。

中国银行发布公告称,拟于10月12日通过其官方网站、官方微信公众号、贷款经办行、95566等渠道发布具体实施细则,10月31日前对存量房贷利率实施批量调整。

建设银行表示,拟于10月12日发布具体操作细则,10月31日前完成批量调整。

本报记者 杨硕

多家银行十月十二日将发布操作细则