

杭州樓市鬆綁 放寬外地人購房條件

繳納市內社保及個人稅 主城限購區可買1套房

杭州樓市新政一覽

加大保障性住房建設和供給：提高保障性住房供給比例，推動建立房地產轉型發展新模式

優化住房限購政策：限購區域縮小至主城4區；杭州市戶籍限購區域內限購2套，非杭州市戶籍限購1套；法拍房不限購

加強住房信貸支持力度：降低存量首套房貸款利率政策；公積金貸款購買二手房，房齡加貸款期限延長至不超過70年

優化住宅用地供應：優化土地規劃條件，引導企業開發不同產品；增加見索即付銀行保函作為參加土地競買履約保證方式

強化預售資金監管：確保監管額度內資金專款用於工程建設

規範房地產市場秩序：進一步規範房地產市場各方主體行為；新房搖號棄選、棄購，不再限制購房意向登記；優化無房家庭認定條件

大公報記者王莉整理

▶ 杭州限購政策大大鬆綁，將激活更多新杭州人的購房需求。



近期多城放寬或取消限購

10月13日	廣東省中山市住房和城鄉建設局宣布，石岐街道暫停實行商品住房限購政策。自此，中山市全域商品住房均已不限購
10月11日	浙江省紹興市發布《通知》，所有商品住房限購取消
9月28日	浙江省寧波市出15條樓市新政，其中提出全面取消限購政策，調整限售政策
9月26日	四川省成都市調整住房限購措施，天府新區直管區、高新區南部園區、錦江區、青羊區、金牛區、武侯區、成華區繼續實施住房限購，統一為一個限購區域。其他區域不再審核購房資格
	江西省九江市取消市中心城區住房限購政策，滿足居民剛性和改善性購房需求



浙江省杭州市出台樓市新政策，其中，限購區域從原來的9區縮小至主城4區，以及降低貸款利率、延長二手房貸款年限等政策，被視為進一步擴大購房基數的有效舉措。更重要的是，非本地戶籍的人士只要有社保或個稅紀錄，就可以限購1套，專家認為，這是一個極低的門檻，反映出限購政策大大鬆綁，將激活更多新杭州人的購房需求。

大公報記者 王莉

昨早，一條關於「杭州樓市限購調整」的消息瞬間傳遍杭州人的朋友圈，當很多人還在質疑消息真偽時，杭州市住房保障和房地產管理局公眾號「官宣」新政。新政主要從加大保障性住房建設和供給、優化住房限購政策、加強住房信貸支持力度、優化住宅用地供應、強化預售資金監管、規範房地產市場秩序等6方面，進一步完善房地產市場調控。

新政提出，杭州住房限購範圍原來的9個區，調整為上城區、拱墅區、西湖區、濱江區。杭州市戶籍家庭在市限購範圍內限購2套住房；非杭州市戶籍家庭在市區範圍內有繳納城鎮社保或個人所得稅紀錄的，在杭州市限購範圍內限購1套住房。此外，對參與杭州市限購範圍內住房司法拍賣的競買人，取消「須符合本市住房限購政策」限制。

樓齡與還款期總和擴至70年

浙報傳媒地產研究院院長丁建剛認為，此次新政的最大特點和亮點，就在於限購方面的鬆動。表面上，新政僅僅把限購區縮小至主城4區，但實際上還暗藏了一條，非本地戶籍的人士只要有社保或個稅紀錄，就可以限購1套，這是一個極低的門檻。他表示，與此前外地戶籍購買新房須連續繳納48個月社保或個稅、購買二手房須連續繳納12個月社保或個稅的條件相比，現有的政策寬鬆不少。

中指研究院華東大區常務副總高院生也認為，杭州本輪新政有效降低購房門檻，限購範圍調整為主城4區，有利於激活更多新杭州人的購房需求，雲城、未來科技城、錢江世紀城等熱門板塊預計熱度提升。

同時，新政還明確加強住房信貸支持力度，由人民銀行浙江省分行指導浙江省市場利率定價自律機制，研究落實杭州市差別化住房信貸政策和降低存量首套房貸款利率政策。對職工使用住房公積金貸款購買二手住房的，二手住房房齡與貸款期限合計年限，由不超過50年延長至不超過70年。

二手房成交量料上升

昨日下午，中國銀行、工行銀行、建設銀行和農業銀行紛紛調整杭州住房貸款政策。調整後，杭州市限購區首套首付不低於25%，二套首付不低於35%，二套房貸款利率不低於相應期限貸款市場報價利率加30個基點；非限購區二套房貸款利率不低於相應期限貸款市場報價利率加20個基點。與之前首套首付30%，二套房首付40%，二套房貸款利率不低於相應期限貸款市場報價利率加60個基點相比，有明顯下調。

「短期內杭州新政一定會帶來整個市場成交量，特別是二手房成交量的上升。那些被限購的剛性需求購房者，那些一直在等待新政的購房者，會快速入市。」丁建剛表示，此次杭州新政總體上體現了「平穩中性」的原則，加上之前實施的「認房不認貸」政策，和嚴厲調控時期相比，現有的政策已經相當寬鬆。但房地產市場的根本逆轉，更多取決於大眾對未來經濟社會發展的預期。

懷化市吸大學生落戶 買樓打八折

【大公報訊】湖南省懷化市日前發布關於進一步促進房地產市場平穩健康發展的通知，提出了關於公積金等的22項措施。其中，在全國放開大學生落戶門檻，憑畢業證就可以登記落戶。在懷化市落戶或新就業的大中專及以上畢業生，5年內購買商品住房的，房地產開發企業在樓盤備案價的基礎上，可給予下浮20%以內的優惠。

懷化市還放寬商業貸款年限，貸款人

年齡與貸款年限之和，由70年上調至不超過75年。

《通知》提出，支持合理住房消費，鼓勵居民家庭（含非懷化市戶籍家庭）購買商品住房；支持改善性住房需求，懷化市房屋交易不受持有年限影響，全面落實房屋交易優惠政策。

加大貸款力度方面，還包括優化住房公積金貸款。其中，住房公積金貸款金額上限由50萬元（人民幣，下同）提高至60

萬元，今後長期使用；明確二孩、三孩的住房公積金貸款政策，分別再上浮10萬元、20萬元；取消提取業務套次計入貸款住房套數認定的規定；明確貸款月還款額與月收入比上限額；明確住房公積金貸款首付比例統一為20%的政策；支持異地繳存人在懷化市貸款政策；放寬對償還能力較好但信用存在微瑕的繳存人申請貸款條件。此外，明確了支持商轉公貸款、組合貸款政策。

標普：明年內房銷售跌5%

【大公報訊】標普最新報告預期，明年內地房地產行業緩慢穩步復甦。報告稱，內地採取措施，讓一線城市樓市回復健康，已見到市場氣氛、銷售及樓價開始正常化，不過，二三線城市正面對供應過剩及信心疲弱問題。標普預計，內房銷售今年跌10%至15%，明年跌幅收窄至5%，並表示建築開工數持續低位、低線

城市的庫存高企，對整體銷售帶來負面壓力。

標普稱，國有大型開發商與民企的差距愈來愈大，集中在大城市發展的國企，相對較易取得融資，而大型私人房企未能償還債務，打擊市場信心。該行續稱，原來預期今年內地物業銷售額按年跌幅為中單位數，最新預期跌幅介乎10%至15%，

跌至約11.5萬億至12萬億元（人民幣，下同）；明年再下跌5%到介乎11萬億至11.5萬億元。

標普認為，內地物業銷售連續兩年出現雙位數跌幅，相信明年物業銷售再出現大幅下跌的機會較低。由於所有發展商均面對銷售放緩，預料未來2年發展商的槓桿仍保持在高位。

人行MLF貸息維持2.5厘不變

【大公報訊】記者倪巍晨上海報導：人行加大結構性工具的使用力度，昨日續作7890億元（人民幣，下同）一年期MLF（中期借貸便利）操作，用以對沖本月到期的5000億元MLF到期資金，但中標利率維持2.5%不變。同期還開展了1060億元7天期逆回購操作，利率持平於上期的1.8%。人行表示，上述操作旨在維護銀行體系流動性的合理充裕，充分滿足金融機構需求。分析稱，MLF超量平價續作，有助於平抑短期資金面的波動，釋放更積極的穩增長信號，本月LPR（貸款市場報價利率）大概率將保持不變。

市場數據顯示，本周公開市場逆回購合計到4460億元；昨日有500億元國庫現金定存到期；今日

（周二）還有5000億元MLF到期。

光大銀行金融市場部宏觀研究員周茂華表示，人行正加碼結構性工具的使用，釋放出積極的穩增長信號，本月MLF超量平價續作，意在引導金融機構進一步加大

對實體經濟薄弱環節，製造業、綠色發展等重點新興領域的支持，繼續為經濟修復保駕護航。

分析：貸款利率仍有下調空間

周茂華補充說，本月資金面干擾因素相對較多，包括繳稅大月、繳準、特殊再融資債券等，人行通過MLF、逆回購等多種工具靈活操作，有助於平抑短期資金面的波動，穩定市場預期。他判斷，10月LPR（貸款市場報價利率）將保持穩定。

華金證券首席宏觀及金融地產分析師秦泰相信，為支持實體投資、修復銀行利差，或在12月再度開展50個基點的降準操作，本季1年期LPR或下行10個至15個基點，5年期以上LPR亦有望下行5個至10個基點。



▲ 人行進行7890億元人民幣MLF操作，以維護銀行體系流動性的合理充裕。

深圳人行：港澳居民電子支付逾38億

【大公報訊】記者毛麗娟深圳報導：人行深圳市分行、國家外匯管理局深圳市分局昨在深圳舉行第三季度新聞發布會上透露，目前，「前海30條」涉及人民銀行、外匯局職責的32項政策中，已落地28項，落地率達九成，且已落地項目持續擴面增效，例如移動電子支付工具極大便利港澳居民「北上」消費。截至9月末，微信香港錢包和港澳版「雲閃付」累計交易金額超38億元（人民幣，下同）。

在跨境金融改革創新的探索方面，深圳人行資本項目管理處處長朱松濤介紹，河套合作區「科匯通」試點，將為區內科研機構跨境調撥科研資金提供新路徑。區內科研機構可直接在深圳轄內銀行，便捷辦理外匯登記、匯款、變更、註銷等各項外匯業務，相關賬戶開立和開辦資金使用

適用外匯便利化政策，為深港兩地科技創新要素跨境流動和科技產業協作提供有力支撐。

「港企貸」錄五宗 共籌2000萬

深圳金融監管部門積極落實前海合作區、河套深港科技創新合作區的重大部署。今年8月，國家外匯局深圳市分局正式印發《「前海港企貸」業務操作指引》，符合條件的前海港資小微企業，可在500萬元的限額內，從境外銀行獲得人民幣貸款。便利因淨資產不足，不滿足借外債條件的企業，牽手境外資金，助力港企港人在前海創業創新，為深港「融資通」開闢了一條新渠道。截至9月末，已有5家企業辦理「港企貸」業務，融資金額合計2000萬元。

持續推進「前海30條」已落地項目擴面增效。深圳人行持續推動深圳地方徵信平台與金融機構深度合作，通過激活政府部門掌握的企業信用數據，為企業精準畫像，賦能銀行普惠金融業務，助力中小



▲ 朱松濤表示，目前已有5家企業辦理「港企貸」業務。

大公報記者毛麗娟攝

微企業更好更快獲得信貸融資。截至9月末，深圳地方徵信平台完成12.4億條涉企信用數據的歸集共享，實現深圳400多萬活躍商主體全覆蓋，助力企業獲得融資1903億元。



▲ 「前海30條」已落地項目擴面增效，例如移動電子支付工具極大便利港澳居民「北上」消費。

「前海30條」落地項目效果顯著

- 目前「前海30條」涉及人民銀行、外匯局職責的32項政策中，已落地28項，落地率近九成
- 跨境消費持續升溫。前三季度微信香港錢包和港澳版「雲閃付」累計交易金額超38億元人民幣
- 截至9月末，通過自助發卡機為香港居民發放粵港澳大灣區數字人民幣硬錢包2.3萬張，落地數字人民幣APP外卡「先充後用」功能
- 截至9月末，已有5家企業辦理「港企貸」業務，融資金額合計2000萬元