

提高贷款额度激发楼市活力 多地优化公积金政策支持购房消费

本报记者 黄永旭 西安报道

近期，多地出台公积金优化政策，公积金支付首付、公积金贷款额度提高、支持“商转公”等政策亮点成为楼市焦点话题，政策普惠性不断凸显。

《中国经营报》记者观察到，2023年上半年，各地房地产政策保持宽松趋势，出台稳楼市相关政策逾300条，其中，公积金政策的优化调整是各地购房支持政策的重要手段之一。

因城施策指导下，多地普遍采取公积金可用于支付首付、

优化贷款政策

提高贷款额度有利于减轻购房者置业压力，提振购房者置业信心，提高购房积极性，激发房屋交易市场活力。

在各地密集出台公积金优化政策过程中，提高公积金贷款额度最具有普遍性，而且部分城市政策优化之后，最高贷款额度已超过100万元。

6月30日，内蒙古自治区住房资金中心官方微信发布《关于调整部分住房公积金政策的通知》称，为进一步满足广大缴存人刚性及改善性住房需求，更大限度地发挥住房公积金制度保障作用，自治区住房资金中心决定自2023年7月1日起，对部分住房公积金政策进行调整。

内蒙古公积金新政显示，将提高住房公积金贷款额度。住房公积金贷款最高额度由80万元提高至100万元。

同时，对多子女家庭作出政策倾斜，符合住房公积金贷款条件的多子女家庭购买自住住房的，在申请住房公积金贷款时，最高贷款限额在现行最高贷款额度的基础上上浮10%，即贷款最高额度为110万元。

7月5日，四川省广元市出台了35条稳经济措施，其中有3条稳楼市措施，包含了提高住房公

提高公积金贷款额度、公积金首付比例下调等措施，被视为提振住房消费、激发楼市活力的重要方式。

业内专家认为，当前，各地以促消费、稳经济为主要目标，楼市宽松政策以及公积金政策优化都是必要举措。公积金政策调整扩大了普惠覆盖面的同时，还将减轻置业者购房压力，促使部分住房消费需求释放，有利于激发房地产市场活力，促进楼市复苏。未来，将会有更多城市加入公积金政策优化调整行列。

积金贷款额度。

广元市调整公积金政策显示，对住房公积金贷款最高限额双职工(夫妻双方缴纳住房公积金)由原70万元调整为90万元，单职工(仅本人缴纳住房公积金)由原50万元调整为70万元。

此外，安徽省安庆市也于近日发布通知，调整住房公积金贷款最高额度。

详细信息显示，夫妻双方缴存住房公积金的，住房公积金最高贷款额度为60万元，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为50万元。

而且，安庆市还采取了人才“特惠”。2023年1月1日起，在安庆市行政区域内工作的全日制大专及以上学历的毕业生，在安庆市申请住房公积金贷款购买住房，符合安庆市住房公积金贷款相关政策规定的，最高贷款额度增加10万元。

易居研究院研究总监严跃进认为，提高贷款额度有利于减轻购房者置业压力，提振购房者置业信心，提高购房积极性，激发房屋交易市场活力。

提高公积金提取额度

今年以来，各地因城施策，对租赁住房提取公积金相关政策进行调整，提升了公积金租房提取额度，优化了提取政策。

近年来，在支持合理的住房需求导向下，构建租购并举住房体系成为房地产行业重要探索方向，公积金制度的不断创新为租购并举模式创建提供助力。

2023年6月，住建部等三部门联合发布的《全国住房公积金2022年年度报告》(以下简称“《报告》”)显示，2022年，不论是住房公积金缴存群体，还是住房公积金缴存规模，都在持续增长，住房公积金制度惠及面进一步扩大。

根据《报告》，2022年支持6782.63万人提取住房公积金，占实缴职工人数的39.95%，提取额度21363.27亿元，比上年增长5.15%。其中，支持1537.87万人租赁住房提取1521.37亿元，分别比上年增长13.59%、20.87%。

记者梳理发现，今年以来，各地因城施策，对租赁住房提取公积金相关政策进行调整，提升了公

“商转公”扩围

此次商转公贷款业务调整，目的在于全力支持缴存职工家庭刚需，确保住房公积金制度聚焦刚需购房群体精准发挥作用。

随着贷款利率下调，存量房贷利率与当下公积金贷款利率的差距逐步拉大。房屋持有者通过商转公的方式降低还贷成本的呼声日渐高涨，各地商转公政策随即迎来了重启和优化。

记者梳理发现，全国已有福州、洛阳、威海、兰州、沈阳、哈尔滨、长沙等城市陆续推出商转公政策，并优化了商转公的转贷方式，以减轻存量房贷购房者的还款压力。

7月4日，湖南省直单位住房公积金管理中心发布《关于贯彻实施〈关于调整商转公业务政策和办理流程的通知〉的通知》，明确自2023年7月10日起，该中心的商转公贷款(含商转公组合贷款)业务仅支持拥有唯一一套自住住房的

金租房提取额度，优化了提取政策。

6月6日，北京住房公积金管理中心印发《关于进一步优化租房提取业务的通知》，明确无发票租房提取每人每月额度由1500元调整为2000元；多子女家庭在办理租房合同备案的，提供租房发票可按实际月租金提取，不受月缴存额限制。

6月26日，四川省达州市发布《关于调整住房公积金租房提取有关政策措施的通知》明确，对在工作地或缴存地没有自住住房的多子女家庭，每年租房提取额度上调至2.4万元；对在工作地或缴存地仅有一套自住住房的多子女家庭，支持租房改善居住环境，每年提取额度不超过1.8万元。

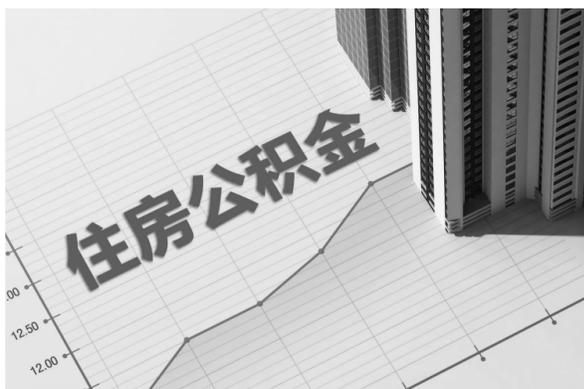
6月30日，内蒙古公积金政策优化中提到，要提高无房缴存人租房提取住房公积金额度。无房缴存人租房提取住房公积金额度由

职工家庭申请办理。

新规提出，7月10日起，该中心的商转公贷款业务将根据个贷率情况实行动态管理。当月个贷率达到85%或90%阈值时，次月5日前该中心即向社会公布动态管理措施。个贷率在85%以下，正常受理商转公贷款业务；个贷率介于85%(含)和90%之间时，对商转公贷款业务预约进行适度限流；个贷率高于90%(含)时，暂缓商转公贷款业务预约及受理。

6月28日，长沙市住房公积金管理委员会发布《关于调整商转公业务政策和办理流程的通知》，决定调整商业银行住房贷款转住房公积金贷款政策和办理流程，自2023年7月10日起施行。

据了解，长沙商转公贷款业务



近期，多地出台公积金优化政策，公积金支付首付、公积金贷款额度提高、支持商转公等政策颇受关注。视觉中国/图

每人每年1.2万元提高至1.4万元。

严跃进分析称，从住房公积金的使用来看，一方面要重点支持合理的购房需求，缓解购房者资金压力；另一方面，要支持新市民、青年

人租房需求。通过优化住房公积金政策，新市民、青年人等群体可凭租房发票提取公积金，有效地解决了部分“租房难”问题，有力地支持了租购并举住房制度的建立。

申请范围支持拥有唯一一套自住住房的缴存职工家庭，并且商转公贷款业务申请办理实施网上预约制。

长沙住房公积金管理中心有关负责人介绍，此次商转公贷款业务调整，目的在于全力支持缴存职工家庭刚需，确保住房公积金制度聚焦刚需购房群体精准发挥作用。

6月5日，哈尔滨住房公积金管理中心发布《哈尔滨住房公积金管理中心商业性个人住房贷款转住房公积金个人贷款管理办法(试行)》，规范商业性个人住房贷款转住房公积金个人贷款业务。

时隔3日，该中心再发《〈哈尔滨住房公积金管理中心商业性个人住房贷款转住房公积金个人贷

款管理办法(试行)实施细则》(以下简称“《实施细则》”)，对商转公的申请贷款条件、贷款利率和额度等进行了详细规定。

《实施细则》指出，办理商转公贷款有先还后贷和顺位抵押两种方式，借款申请人可根据实际情况选择其中一种方式。其中，借款申请人选择先还后贷方式，原商业贷款银行为公积金中心非受托银行的，借款申请人应采用“先还后贷”方式进行办理。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示，适时优化公积金政策，对商转公贷款予以支持，有利于减少已购房家庭贷款利息支出，减轻还贷压力，降低住房贷款成本。预计未来跟进商转公的城市数量将持续增多。

民营房企拿地金额占比提升 规模仍处低位

拿地金额占比提升

从成交数据来看，2023年上半年全国主要城市土地成交规模下降同时，成交楼面价却出现明显上涨，意味着供应端规模下降同时，供应地块质量仍在提升。

诸葛数据研究中心监测数据显示，2023年上半年主要城市土地供应规划建筑面积为21854.23万平方米，同比下跌37.02%，较去年下半年下跌63.88%；成交规划建筑面积15438.32万平方米，同比下跌37.43%，较去年下半年下跌71.5%。

拿地企业多元化

拿地金额与规模占比提升的同时，2023年上半年民营房企拿地整体规模仍处低位，土地市场中非常规房企的身影也有所增多。

诸葛数据研究中心监测数据显示，从近三年数据来看，民营房企权益拿地金额占比高位在2021年上半年，为53.2%，2022年上半年降至24.9%，2023年上半年虽升至

抢占核心城市

除拿地企业格局变化外，当前房企投资逻辑明显趋同，核心一、二线城市优质地块被多家房企“争抢”现象时有发生，2023年上半年全国土地市场“局部升温”特征明显。

诸葛数据研究中心监测数据显示，2023年上半年各等级城市土地成交规模同比全线下跌，其中一线城市成交规模同比跌幅相对较小，为25.9%，二线城市、三四线城市跌幅均超30%；各等级城市成交楼面价均同比全线上扬，其中一线城市成交楼面价同比上涨9.1%，二线、三四线城市同比分别上涨

4.5%、4%，综合来看一线城市土地市场韧性明显更强。而在全国主要城市土地收金表现不俗，其中北京2023年上半年土地出让金为1008.72亿元，杭州为890.72亿元，上海、广州也均超500亿元。

此外，核心一、二线城市土地市场溢价率与流拍率等热度指标也有不俗表现。

诸葛数据研究中心监测数据显示，2023年上半年一线城市土地市场溢价率水平居高且同比涨势强劲，平均溢价率7.32%，较去年同

期上升3.29个百分点，环比上升3.69个百分点；二线城市溢价率则为6.39%，同比上升1.74个百分点，环比上升4.55个百分点；三四线城市溢价率6.63%，同比上升2.43个百分点，环比上升3.99个百分点。

流拍率方面，2023年上半年一、二线城市流拍率同环比均呈下降态势，其中一线城市平均流拍率3.57%，同环比分别下降0.08、1.13个百分点；二线城市流拍率6.95%，同环比分别下降3.54、0.91个百分点。

“综合来看，2023年上半年各城市间土地市场热度分化犹存，热点城市率先升温，楼市去化难易度

亿元，环比下降62.43%，较去年同期下降31.24%。

不过，民营房企拿地积极性有所修复，拿地金额占比提升明显。诸葛数据研究中心监测数据显示，2023年上半年民营房企权益拿地金额占整体拿地金额比例为34.5%，较去年上半年上升9.6个百分点。

克而瑞数据也显示，2023年上半年新增拿地金额百强企业中民企数量有所增多，同时民企拿地金额比重为22%，较上年同期增长2

个百分点。另据中指数据，2022年，民营房企在重点22城获取住宅用地的规划建筑面积为2490万平方米，同比下降六成以上，占重点22城成交宅地规划建筑面积比例为17.8%；拿地金额为2855亿元，同比下降58.7%，拿地金额占重点22城住宅用地成交金额的比重为16%，而重点22城宅地总成交面积下降比例为45%，宅地总成交金额下降比例为31%。今年前5个月，民营房企

拿地金额占比已升至33%，规划建面占比也升至35.4%。

“根据中指监测，2023年前5个月，拿地金额前300强企业中，民营房企有112家，这些民营房企拿地金额规模占前300强拿地金额比例为30.5%。”中指研究院企业研究总监刘水指出，拿地金额前300强企业中国营房企有百余家，其中多是地方中小民企在当地拿地，主要集中在城市群的一、二线热点城市及部分三、四线城市。

小，近年来拿地势头有所增强，部分主业非房地产的企业也着手拿地为主业服务。”刘水指出，近两年房地产市场深度调整，上市民营房企中仍有个别在拿地，绝大部分已停止拿地；多元化实业企业发展已有的房地产业务，善于合作的区域中小民营房企等则在积极拿地。

划供应更具积极性，2023年广州住宅用地计划供应901公顷，较去年增加20%，这是广州住宅用地供应量连续第五年保持增长。

“上半年核心城市优质地块应出尽出，吸引一波热度之后，随着地块质量下滑，企业竞拍积极性可能将大打折扣。”克而瑞方面认为，尽管地块出让质量可能在2023年下半年有所下降，但核心一、二线城市还是房企“抢地、争夺”的重心，房企对于优质城市的布局策略可能将只关注核心优质地块，“下沉”至城市周边次核心地块。

本报记者 庄灵辉 卢志坤

北京报道

2023年已过半，土地市场中拿地房企格局正发生微妙变化。

多方数据显示，2023年上半年，民营房企拿地金额占比较去年同期出现明显上升，龙湖集团、滨江集团等典型民营房企的扩储步伐明显提速，2023年上半年权益拿地金额均超百亿元。

另一方面，宅地供应明显缩量下，2023年上半年全国土地市场成交规模持续下跌，宅地成交金额未有明显改善。在此背景下，2023年上半年民营房企拿地金额与规模仍处低位，上市民营房企中拿地企业数量明显下降，而除以往较为常见的规模房企外，2023年上半年仍在拿地的民营房企中涌现出更加多元的身影，涉及地方型中小房企、多元化实业企业以及主业非房地产的企业等。

多位分析人士向《中国经营报》记者表示，2023年上半年拿地金额百强榜单中民营房企数量有所增多，表明民营房企拿地积极性正在修复，但其中百强民企身影仍较少见，整体来看民企拿地复苏仍较弱。同时房企仍热衷布局核心一、二线城市，2023年上半年土地市场“局部升温”特征明显，市场分化仍在持续。