

# “认房不认贷”落地 多项利好政策提振市场预期

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

“金九银十”传统旺季在即，楼市支持政策正进入“应出尽出”阶段。

连日来，换购住房个税优惠、支持上市房企再融资等楼市利好政策不断，相关部委纷纷表态要大力支持刚性和改善性住房需求。紧随相关部委表态后，天津、山东、四川、重庆、辽宁等多地房地产政策也“适时”调整，涉及提升公积金支持力度、推出税费优惠等多方面。

“认房不认贷”支持政策也正式落地。日前，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(以下简称

## “认房不认贷”

广州、深圳等两个一线城市于8月30日陆续宣布将执行“认房不认贷”，相关政策正式在城市层面落地。

所谓“认房不认贷”，一般是指在购房贷款过程中，商业银行等只通过购房者家庭名下房产数量来认定其是否具有首套住房信贷资格，而不论购房家庭是否存在住房贷款记录。相对应而言，当前一些重点城市执行“认房又认贷”政策，即只要在全国范围内有购房贷款记录的购房者，再次贷款购房均不再按照首套住房给予首付及贷款利率等方面的优惠。

“‘认房’‘认贷’主要是银行发放住房贷款时评判首套房、二套房的标准，其中‘认房’一般是认所在城市的房子，‘认贷’则是认全国的房贷。”诸葛数据研究中心首席分析师王小媞指出，当前全国各地对相关政策执行标准不一，“认房又认贷”政策最为严格，新落地前，至少四个一线城市以及厦门、成都、合肥等共约20个热点城市在执行“认房又认贷”政策。

实际上，“认房不认贷”政策部署早有迹象。今年7月份，住建部召开企业座谈会时就曾强调，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，

《“通知”》，提出居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。随后，广州、深圳、上海、北京等陆续明确要执行“认房不认贷”。

多位分析人士接受《中国经营报》记者采访时表示，结合此前各地执行的相关政策标准，“认房不认贷”落地获益较大的主要是一线与强二线城市中有改善性住房需求的购房者，有利于降低相关群体购房成本，也有助于促进房地产市场的流动以及结构优化。但政策落地到传导至市场尚需一定时间，同时也需结合其他政策共同发力以提振市场预期。

进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

上述三部门联合发布的《通知》明确部署购买首套住房“认房不用认贷”，同时提出该项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱。对家庭住房套数认定，《通知》也明确提出，家庭住房套数由城市政府指定的住房套数查询或认定责任部门，根据居民家庭申请或授权，提供查询服务并出具查询结果或认定证明。

随后，广州、深圳等两个一线城市于8月30日陆续宣布将执行“认房不认贷”，相关政策正式在城市层面落地。

“业内都预期8月底9月初一线城市会落地具体的鼓励楼市需求的政策措施。”镜鉴咨询创始人张宏伟认为，由于一线城市、强二线城市的改善性住房需求相对较旺盛，在一线城市购买二套住房首付比例、认定标准等都较高，抑制了部分改善性住房需求，因此“认房不认贷”政策将在相关城市率先落地。

## 释放改善性需求

“此次‘认房不认贷’政策力度多方面超出预期。”

对于“认房不认贷”政策市场影响，多位分析人士均认为，相关政策落地后主要能够降低有改善性住房需求家庭的购房成本，释放一定改善性需求；同时在“卖一买一”置换购房下，也将为市场带来较多颇具性价比的二手房源，整体上有利于促进房地产市场良性循环。

“‘认房不认贷’将有利于一线与强二线城市的改善性住房需求释放，同时相关改善性住房需求多为置换购房，也就是需要卖一套再买一套，其中要卖掉的那套在当前市场环境性价比相对会高一些。”张宏伟认为，“认房不用认贷”政策有利于降低居民购房成本，更好满足刚性与改善性住房需求，对未来市场预期的正面转化也将发挥积极作用。

“推动落实‘认房不用认贷’，主要利好两类购房群体，一类是常住地有一套住房住房准备卖出房子换房即置换购房群体；一类是在常住地外其他城市有过房贷记录但本地无房的购房客群。”王小媞认为，“认房不认贷”后，这两类客群可按照首套房的首付比例与贷款利率在

## “一城一策”

“此次‘认房不认贷’纳入‘一城一策’工具箱，供城市自主选用，意味着相关政策已符合政策执行标准，但还需地方政府自主决定是否使用。”

“此次政策调整和过去不同的是，不再自上而下发文，一竿子插到底执行，而是将此项政策作为政策工具，纳入‘一城一策’工具箱，供城市自主选用。”李宇嘉指出，在“一城一策”和城市主体责任背景下，考虑到城市的差异性，“认房不认贷”不适宜自上而下统一部署，而是将政策的权限给到各城市。

“此次‘认房不认贷’政策纳入‘一城一策’的工具箱中，供各城市自主选用。”易居研究院研究



住建部明确，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。视觉中国/图

常住地贷款购房，明显降低了购房成本，对市场而言，“认房不认贷”有利于改善性住房需求的释放，提升市场活跃度，促进房地产市场平稳发展。

“此次‘认房不认贷’政策力度多方面超出预期。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，从此次政策部署情况来看，

总监严跃进也认为，此次政策调整按照“一城一策”原则推进，与城市以及市场情况挂钩，有助于政策的执行更好切合市场需求。

“但值得一提的是，此次‘认房不认贷’纳入‘一城一策’工具箱，供城市自主选用，意味着相关政策已符合政策执行标准，但还需地方政府自主决定是否使用。”王小媞表示。

但多位分析人士也认为，除“认房不认贷”外，要提振市场预

即便在外地有在借的按揭贷款，在本地购房也算首套房，享受首套房标准；同时此次政策将“以家庭为单位”来认定首套房产，调整到“家庭成员为单位”，意味着可以释放出更多的需求，有利于商品房需求端稳定。

“‘认房不认贷’可以让更多购房者享受到首套房贷款的首付

期还需打出政策组合拳。

“此次‘认房不认贷’为核心城市优化房地产信贷政策打开了空间，预计多数二线城市将较快跟进落地。由于一线城市房屋总价高且首套房与二套房首付比例差距较大，若政策跟进执行，预计将对市场产生较为明显的带动。”中指研究院市场研究总监陈文静认为，从首套房“认房不认贷”到延长换房退税优惠时间，8月底需求端支持政策频出，企业融资支

比例和利率优惠，有助于降低居民购房成本；同时能够有效激活部分人群的购房需求，进而促进房地产市场的流动以及结构优化。”北京金诉律师事务所主任王玉臣建议，有置换需求的购房者应尽量避免“无缝衔接”式换房，最好等到第一套房彻底过户后，再去购置第二套房。

持政策也同时跟进，若各地方加快需求端政策执行速度，将有利于带动需求入市，核心城市楼市“金九银十”行情可期。

“伴随着房地产市场相关政策组合拳利好，上市房企的股价和市值预计将逐步得到修复。”张宏伟认为，当前一线城市相关政策落地为其他二、三线城市树立了标杆，预计接下来1到2个月为各城市“一城一策”楼市支持政策出台的密集期。

# 京津廊高标仓加速放量 供需差异下子市场分化明显

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

自2020年以来，京津廊高标仓存量进入高速增长期。

根据市场机构世邦魏理仕的统计，2022年京津廊新增供应量达260万平方米，对应当年存量扩容增速高达28%。其预计，2023~2025年年均新增供应将保持在210万平方米。至2023年第二季度，北京、天津、廊坊三地空置率分别达到15.0%、30.2%和50.2%。

庞大的新增体量引发市场担忧，但业内人士指出，从供应和需求两个维度来看，京津廊不同子市场存在较大差异，部分需求条件优越的子市场，其实是对前期供应不足起到了补偿作用。

## 供应量攀升

尽管当前京、津、廊三地仓储物流市场总体空置率处在较高水平，但世邦魏理仕华北区研究部负责人孙祖天指出，若从供应和需求两个维度来具体分析，北京、天津和廊坊的不同子市场存在巨大差异。

从供应端来看，据孙祖天介绍，北京市场起步最早，2015年以前，以顺义空港、马驹桥大兴京南(北京四大物流基地之三)和经开区等五环沿线区域为主体，高标仓总存量一直在北方城市中领先。但自2011年起，政府推行集约供地和存量盘活方针，物流用地供应连年递减，高标仓存量也进入低增长期。

2015年《京津冀协同发展规

## 开发型和增值型物业受关注

“租赁端、开发端和投资者对北京、天津和廊坊的仓储物流市场表现出截然不同的态度。”孙祖天表示。

从需求端来看，第三方物流、电商、批发零售、制造业、冷链是京津廊高标仓需求的主要来源行业。不同子市场因自身地理位置、交通设施、周边产业发展等资源特点，对不同需求类型的吸引力也有所差异。

比如电商和批发零售仓储都具有需求面积较大、周转率和时效要求高等特点，需综合考量与重点消费市场距离、交通便捷度、物业品质和可选度、租金水平等条件，位于北京外围及环京子市场因性价比优势而成为首选。此外，天津

划纲要》提出“有序疏解北京非首都功能”的核心目标，以及2017~2018年以清理低端仓储设施为主要任务的“疏整促”活动，加剧了北京市内仓储物流供应短缺的局面。

紧邻北京的廊坊市场备受北京外溢需求的青睐，但从供应端来看，廊坊高标仓市场的起步却相对较晚，2021年以前高标仓存量极少，且在北京物流用地减量后相当长的时间内，廊坊一手物流用地供应持续紧缺，不少开发商和投资者转而在二手用地市场寻求开发机会。

2019年时，北京和廊坊交界的大兴国际机场启用，推动廊坊成为承接北京非首都功能产业

本地消费市场也对其近郊子市场需求形成支撑。

而冷链租户对交通便捷性、物业配电、环保、安全和定制要求都高于其他类型租户，由于北京核心区选择空间极为有限，北京外围及环京子市场因距离适中而高品质物业可选度更大，逐渐成为冷链租户首选。作为北方重要的消费市场、生鲜和医药进口的口岸和集散中心，天津对冷链城配仓、港口仓和区域分拨需求都具有重要意义。

以北京市场为例，自2022年以来，北京在保供稳需上持续发力。第三方物流、医药、数据中心、冷链等行业成为仓储物流市场的需求引擎。北京以其重要的消费市场

转移的排头兵，其中临空经济区成为廊坊“十四五”物流空间规划的“一核”，北三县则为首都副中心物流协同保障区。政府随之大幅增加物流用地供应，引爆了2021年至今的廊坊新增供应潮。据世邦魏理仕统计，两年半时间，廊坊市场总存量增加了4.7倍，今年底高标仓存量规模有望超越北京，未来三年内供应潮仍将延续。

与此同时，北京和天津的新增供应也开始放量。据了解，2021年起，为提升消费发展质量，吸引产业回流，北京物流供地政策开始放宽，主要集中在大兴空港及平谷马坊，再加上此前延期入市的建成项目，北京市场在2022年新增供应达

到历史峰值，至当年末时，北京市空置率上升至18%。2025年随着平谷项目交付，新增供应还将再创新高。

而天津作为北方重要的制造业基地、港口以及人口第二大城市，一直具有充沛的物流用地供应，2012年至今高标仓保持快速增长，2015年一举超过北京。天津尽管在2015年以后减少了总体一手物流用地供应，但高标仓开发商拿地比例继续上升，带来2020年和2021年创历史纪录的新增供应量，且在2023年仍将迎来一轮供应潮。

因此，拉长时间线来看，天津是京津廊唯一有长期连续供应发展的市场，而北京和廊坊则都经历

了一段供应发展受抑制的时期。孙祖天指出，京、廊当前集中新增的供应量，不应被简单视为过剩，其中有一部分，尤其是在需求条件优越的子市场，对前期供应不足起到补偿作用。

通过对发展时间、政府规划、现有已出租面积等指标的综合分析，世邦魏理仕认为，北京马驹桥及其邻近的经开区和通州组成的集群、顺义空港及其拓展区(顺义其他)组成的集群、大兴京南、天津武清、滨海新区、北辰、西青，有超过十年的高标仓发展历史，均为政府重点规划的物流发展区域，且已出租总面积已形成规模，因而是京津廊最成熟、规模和集聚效应最强的基石市场。

他还表示，顺义空港及其拓展区域是增值型投资的首选。相比北京其他成熟区域，当地政策环境对存量更新改造更开放和支持。此外，其未来供需结构平衡、租金的稳定性和成长性也是增值型投资回报的有力保障。

在核心型方面，北京一、二线子市场是核心型投资的主要标的，目前已有数个京津廊核心资产通过C-REIT上市。他指出，其中位于北京顺义空港、通州等子市场物业近期稳定的回报表现可体现这些子市场对核心型投资策略的价值。不过，由于卖家极度惜售，核心型可投物业稀缺。

租金水平与环京市场相比并不算高，且可以缩短物流配送成本，性价比高。”尽管其土地价格在京津廊众子市场中鹤立鸡群，但租金回报率位于较高水平，对长线投资者仍有较大吸引力。

此外，廊坊临空经济区和北三县是京津廊中50年使用年限一手物流用地租金回报率最高的子市场，且是未来最有机会实现和北京一体化的子市场，未来有较大的增值潜力。

随着北京成熟区存量物业逐渐老化，土地资源持续短缺，增值型成为这些子市场最重要的投资策略，孙祖天指出，投资者可重点关注普通仓、工业厂房改高标仓，保税库转非保税，单