

# 降低首付比例、放松限购限售条件，楼市暖风频频吹 60余城市已“松绑”，山东会跟吗

伴着春风，楼市“松绑”的讯息正在从三四线城市向省会城市蔓延。4月初，兰州加入行列，从降低首付比例、放宽限售条件等方面释放积极信号。至此，“松绑”的省会城市已达4个。省会之下，一些三四线城市早已行动。据不完全统计，今年一季度，已有60余座城市发布房地产相关政策超百次。

银河证券对楼市演绎路径推演认为，未来出台政策放松的城市数量和使用的政策工具将不断增多，4-6月是地方政策密集调整期。而在省内部分业内人士看来，山东宽松政策大范围出台或许来得没那么快。

齐鲁晚报记者 黄寿康

## 兰州加入“松绑”大军

“宽松潮”之下，甘肃兰州楼市出了大招。4月1日，兰州市政府出台《兰州市落实强省会战略进一步优化营商环境若干措施(第1号)》。其中，第四部分针对购房者提出8项细则，对降低个人购买住房门槛、取消“认房又认贷”，执行“认贷不认房”、调整公积金和限购政策、支持企业良性循环等方面均作出新的安排。

在贷款方面，个人通过商业银行和公积金贷款购买首套住房最低首付比例不低于20%，二套住房最低首付比例不低于30%。同时，对于拥有一套住房并结清了购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购房的，执行首套房贷款政策，即执行“认贷不认房”。

在限购方面，对于在兰州工作、生活的成年人需将异地居住的父母等近亲属接到兰州居住的，予以支持，允许其在限购区域内新购一套住房；对于两孩或三孩家庭，也可在限购区域内新购一套房产，在一定程度上打开了限购窗口。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静分析认为，兰州此次加大需求端政策力度，涉及范围较广，限购、限贷、限售等均有放松，政策放松和兰州自身市场行情密切相关。根据中国房地产指数系统百城价格指数，兰州新建商品住宅价格连续3个月环比下跌，市区商品住宅成交规模同比连续10个月下降，2022年3月同比降幅近八成，购房者置业情绪仍较低，市场调整压力较大。

兰州此次政策的发布，一方面落实中央支持合理住房需求的政策导向，另一方面因城施策，加大需求端力度调整，对潜在合理的刚需及改善需求释放、平稳购房者置业预期等均有积极作用。

## 60余城发布楼市政策超百次

记者梳理发现，兰州并不是首个松绑限购、限售政策的省会城市。自今年3月以来，已经有郑州、哈尔滨、福州等省会城市对限购限售政策进行了松绑或取消。

3月1日，郑州出台19条楼市新政，成为今年首个松绑限购、限贷的二线城市。根据新政，子女、近亲属在郑州工作、生活的，鼓励老年人来郑州投资养老，其投靠家庭能新购一套住房。此外该新政还重启了货币化安置。

3月23日，哈尔滨市政府官网发布通告，取消了限售政策。此前，自

## 4个省会城市 “松绑”楼市

### 郑州

3月1日出台19条楼市新政，成为今年首个松绑限购、限贷的二线城市，该新政还重启了货币化安置

### 哈尔滨

3月23日出台新政明确放开楼市限售，以原规定“已完成其阶段性调控使命”表述，成为第一个放开限售的省会城市

### 福州

3月30日，据福州市不动产登记交易中心处消息称，当地限购政策有了一定程度放开

### 兰州

4月1日市政府出台政策，其中针对购房者提出8项细则，降低个人购买住房门槛，取消“认房又认贷”，执行“认贷不认房”

2018年5月开始，哈尔滨实施区域性限售，在主城六区内购房自合同签订起满三年方可上市交易。哈尔滨市此次新政以原规定“已完成其阶段性调控使命”表述，成为第一个放开限售的省会城市。

3月30日，据福州市不动产登记交易中心处消息称，当地限购政策有了一定程度放开。目前，针对非五城区户籍家庭(含港澳台)在福州五城区购房的，无需提供近两年内满12个月医保或纳税证明或落户，即可购买一套福州五城区144平方米以下的普通住宅。

省会之下，还有不少三四线城市已经进行了楼市“松绑”。据不完全统计，今年一季度60余城发布房地产相关政策超百次，涵盖针对性放松限购规定、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售、为房企提供资金支持等多方面。

## 山东多地首套房利率下调

在山东，虽然目前还没有直接取消限购限售等重磅政策，但从首付、利率、公积金等层面来看，已有“宽松”迹象。

2月17日，菏泽“降首付”消息盛传。传闻称，当地的中国银行、农业银行、工商银行、建设银行普遍下调了个人住房贷款首付比例，“无房无贷”购房者的首付比例从之前最低30%，降至最低20%。

但要注意，上述政策并非通过官方形式发布。菏泽官方公开回应称，菏泽市房贷政策保持稳定，此次调整属于银行的自主经营性行为。随后，相关银行也在回应群众关切时称，目前银行严格执行国家和上级行的相关规定，执行最低20%的首付比例，按实际可分为四种情况：一是名下无房贷记录且名下无房产，可以执行最低20%的首付比例；二是名下有房贷记录已经结清，家庭名下无房产，可以执行最低25%的首付比例；三是没有房贷记录或有房贷记录已经结清，家庭名下有房产，首付比例最低为30%，这三种情况可以执行首套房利率。如果名下有一笔未结清的房贷且家庭名下只有一套住房，首付比例最低30%，执行二套房利率。

虽然此番菏泽“降首付”不是官方所为，但实际上已经向市场透露出了积极讯号。

除了在首付上“宽松”，山东多地的房贷利率也有所下降。据相关媒体报道，济南首套房已经有多家银行利率“破五”，跌至5%以下。二套房利率在5.2%，相比年前有明显下调；青岛也有多家银行首套房利率降至5.2%，甚至更低。

公积金方面，年初，济南、青岛都出台了异地公积金贷款新政，青岛提

出，今年1月4日起，胶东5市公积金缴存职工享受青岛同城待遇；济南宣布，自1月1日起，对异地公积金贷款，在审批贷款资料时，取消户籍限制。

4月8日，临沂市住房公积金中心也发布通知，明确提高公积金贷款额度、降低二套房购房门槛以及放宽条件。对职工夫妻双方均正常足额缴存住房公积金的，购买自住住房贷款上限由现行的50万元提高到60万元。第二套改善性住房公积金贷款首付比例由40%下调为30%。

## 未来仨月或是密集调整期

对于此次楼市宽松潮，银河证券分析认为，复盘上次“松绑”，也就是2014-2015年那次政策调控，首先是中央层面，2014年9月央行出台首套房认定新规则，算是真正意义的宽松开始，随后2015年3月下调公积金首付比，2016年2月进一步下调商贷首付比。地方层面，2014-2016年间共有120余个城市先后调整公积金首付比，限购放松的城市大约为40个，北京、上海、广州等一线城市纷纷降低公积金贷款利率。

据不完全统计，年初至今各城市政策宽松调整60余次。目前地方政策已经从上调首付比、降低房贷利率、认贷不认房，过渡到了放松限购限售，政策支持力度不断加大。银河证券对楼市未来演绎路径进行了推演，从底层路径来看，出台政策放松的城市数量和使用的政策工具将不断增多，4、5、6月是地方政策密集调整期。顶层路径上，房地产行业是“稳增长”的重要托底工具，中央层面“稳增长”的政策力度和空间值得期待。

在业内人士看来，相较上次，本次宽松最明显的区别在于“信心”。“无论是客户信心还是从业人员的信心，都没有上次那么足，当时可能下午发政策，晚上售楼处就能立竿见影，但从现在已经宽松的的城市来看，市场反应没有那么强烈。”某地产商职业经理人告诉记者，目前无论是改善的需求还是住房刚需，都没有那么迫切，新政发布后需要数月的缓冲期，才能见到效果。

具体到山东，他认为，虽然已有利率等层面上的松动，但大范围宽松不会来得那么快，尤其是限购限售等力度大的政策不会轻易出现，“从政策出台的传统上来说，山东相对稳健，即便要放，可能还是要从首付、利率、公积金等层面出发。”



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑：于海霞 美编：马秀霞 组版：颜莉

齐鲁晚报记者 赵旭

近日，来自青海省海北州第三高级中学的一封感谢信寄到了南京信息工程大学。信中，高一学生马小萍言辞恳切地希望学校老师帮忙寻找资助她的爱心大哥哥。而经过寻找，这位好心小伙是来自山东滨州19岁的王凌涵，目前在南京信息工程大学读行政管理专业。

这里面还有一段故事。滨州市对口支援青海省海北州祁连县，今年寒假，王凌涵与父亲聊天时无意中得知祁连县的情况，这对他触动很大，“那天晚上躺在床上，我就在想自己好像可以做些什么。”第二天一早，王凌涵向父母表示：想用自己的钱匿名捐助当地的困难孩子。父母意外之余又倍感欣慰，马上着手帮他联系。最终，王凌涵把自己当乒乓球陪练赚来的2000元钱寄给了海北三中的高一学生马小萍。

据了解，海北三中位于青海省东北角，这是所牧区学校。马小萍所在的高一文科重点班有47个学生，绝大部分都是留守儿童，家庭困难的不在少数，但孩子们都非常刻苦。马小萍的妈妈腰部受伤无法干重活，父亲只好四处奔波挣钱养活全家。记者联系上了马小萍的班主任郑丽敏，她告诉记者：“小萍的爸爸在外地电子厂打工，每月工资4000元，王凌涵资助的2000元对于马小萍一家真是雪中送炭。”

在郑丽敏看来，由于家庭原因，小萍与父母聚少离多，交流也很少，因此比较腼腆，在班上并不打眼。可是那天，一直很“被动”的孩子却主动来到郑丽敏的办公室询问，“我可以给那个大哥哥写封感谢信吗？”在得到老师的鼓励后，平日不善言辞的马小萍当晚手写了两页纸的信，把无法当面表达的感谢和羞于表达的情感，都糅合进了文字里。最终，这封信寄到了南京信息工程大学。

小萍在信里写道：“我的父亲虽然没上过大学，但他知道只有读书才能改变一个人的命运，因此一直很重视我和弟弟的教育。哥哥的爱心资助，让我的生活得到了改善，减轻了家中的一部分支出，更给予了我精神上的鼓励和支持……我只知道他姓王，在山东滨州通过给别人当乒乓球陪练赚了2000元钱，并想用这笔钱做一件对社会有意义的事情。希望您能帮我找到他，并将我的谢意转达给他。”信中语气温挚迫切，学院老师根据现有信息，很快找到了这个“大哥哥”王凌涵。

“作为大一新生，我知道上学需要很多费用，而且自己有能力去资助他。”王凌涵告诉记者，一开始对马小萍的情况不是特别清楚，在收到感谢信的第二天，通过郑丽敏询问了详细情况，“以后还有机会还会帮助马小萍。另外，我还了解到海北三中还有一些家庭情况类似的孩子，我希望可以动员家人朋友后期提供更多的帮助。”

王凌涵的爱心让人感动，本报联合阿里巴巴天天正能量，奖励他5000元奖金。王凌涵表示，这5000元奖金也将捐给马小萍。



王凌涵是个阳光且富有爱心的小伙。受访者供图

## 滨州小伙资助青海牧区孩子 一封感谢信揭开善举，他因此获评阿里巴巴正能量奖