

“认房不认贷”、下调购房首付比例、下调存量首套住房贷款利率—— 楼市新政频出，提振市场预期

不到一个月内，房地产市场迎来多项重磅新政：“认房不认贷”、下调购房首付款比例、下调存量首套住房贷款利率。

政策带动下，房地产市场、特别是一二线城市的楼市出现了哪些新变化？购房者如何看待？

购房成本显著降低

最近，家住上海的于小成决定置换一套约100平方米的房子。“我家现在的房子已经住了十几年，原本今年初就有换房的打算，但是当时首付款要七成，可以‘够得着’的心仪楼盘偏少。‘认房不认贷’政策出台后，首付款降到了35%左右，是时候‘出手’了。”他说。

所谓“认房不认贷”，是指居民家庭（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。8月25日，住房和城乡建设部等三部门发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，明确了“认房不认贷”相关细则；8月30日，广州、深圳先后宣布执行“认房不认贷”政策；9月1日，上海、北京相继发布通知，明确执行“认房不认贷”。至此，“认房不认贷”政策在北上广深四大一线城市正式落地。

“‘认房不认贷’政策落地后，有改善性需求的购房者将成为直接受益群体。”易居研究院研究总监严跃进说，此前，房地产市场实施“认房又认贷”政策，部分存在置换需求的购房者由于名下有贷款记录，被认定为二套房，执行更高要求的信贷政策。“认房不认贷”政策出台后，能降低购房首付款等，实质性降低了购房成本。

除了“认房不认贷”政策，近期出台落地的多项金融信贷政策，同样旨在降低消费者购房成本。

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于调整优化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，对差别化住房信贷政策进行调整优化。据中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人介绍，此次差别化住房信贷政策调整优化的重点主要有两方面：一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市，首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限统一为不低于20%和30%。二是将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加20个基点。首套住房利率政策下限仍为不低于相



资料图片

应期限LPR减20个基点。

“各地可按照因城施策原则，根据当地房地产市场形势和调控需要，自主确定辖区内首套和二套住房最低首付款比例和利率下限。”上述负责人说。

顺应供求关系重大变化

楼市新政为何密集推出？业内人士认为，这与房地产市场的新变动密切相关。

7月24日召开的中共中央政治局会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

“‘房地产市场供求关系发生重大变化’，这是中央对全国楼市走向所作的最新判断。而近期出台的系列楼市新政，正是基于这一重大变化。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池认为，前些年在楼市走热阶段，国内房地产市场总体处于供不应求状态，推动房价上涨。近几年，受多重因素影响，房地产市场一定程度转向供大于求。各城市房产交易不再以增量为主，而是以存量房和旧房改造为主。住房制度也由过去的销售为主转向租购并举。居民的刚性改善性住房需求，有待进一步满足。

对于最新发布的住房信贷政策，央行有关负责人也表示，“近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化，借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。”此次存量住房贷款利率的下降，对借款人来说可节约利息支出，有利于扩大消费和投资。对银行来说，可有效减少提前还贷现象，减轻对银行利息收入的影响。同时，还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间，减少风险隐患。

在中国人民银行、国家金融监

督管理总局发布通知后不久，9月7日，中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行四大银行发布关于存量首套住房贷款利率调整和操作事项的公告，明确将于9月25日起对存量首套住房贷款利率进行调整。

多地楼市出现回暖势头

目前，“认房不认贷”政策落地已超过10天。部分城市还因城施策，推出了购房补贴、取消住房限购等新政。楼市新政频频发力，市场表现如何？

“国家层面出台‘认房不认贷’政策后，北上广深四个一线城市也已经全面落实了‘认房不认贷’。从过去房地产市场发展的过程看，北上广深四个一线城市都是房地产的热点城市，对周边城市乃至更大区域范围内的城市都有明显的‘风向标’作用。”住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛介绍，“认房不认贷”政策出台后，房地产市场的反响总体呈现积极态势。有市场机构调查显示，从全国整体看，购房者的购房意愿约提升了15个百分点，一线城市增幅可能更高。从政策实际落地来看，有刚需和改善性需求的购房者积极入市的迹象很明显。

“9月1日北京确认实施‘认房不认贷’政策以来，我们门店负责区域的房屋挂牌量较之前有明显增长。”北京市朝阳区某房产中介公司门店经理陈景告诉记者，一些房东本身也有置换需求，希望早点把原有房产转手，置换更好的房子。上个周末门店的线上咨询量基本比9月前的周末翻番，这两天中介带看量也开始有明显提升。

在上海从事房产中介业务的徐冬冬也有同样的感受：“我之前带看的几组客户看房看了几个月，都是有置换需求的购房群体。‘认房不认贷’政策出台后，有两组客户已经签约了，还有几组客户打算提高预算置换品质更好的房子。”

来源：人民日报海外版

抑制胃酸过多方面

姜黄素功效或接近胃药

新华社北京9月13日电 姜黄是一种天然香料，它赋予咖喱独特风味和颜色，东南亚等地的人们自古也把它用作草药。泰国一项研究显示，姜黄中所含的姜黄素在治疗消化不良、抑制胃酸过多方面的疗效可能与胃药奥美拉唑接近。

泰国朱拉隆功大学等机构的研究人员在《英国医学杂志·循证医学》上发表报告说，姜黄中含有的姜黄素是一种天然化合物，这种物质具有较好的抗炎作用，且姜黄在东南亚等地长久以来已被用作缓解消化不良症状。奥美拉唑是一种主要用于治疗胃酸分泌过多引起的消化系统疾病的质子泵抑制剂，是目前广泛应用的胃药，但已有研究显示长期使用这类药物易引起一些副作用，例如导致微量元素缺乏、骨折风险增加等。

报告说，团队于2019年至2021年，在泰国招募了206名18至70岁并患有功能性消化不良（指无明显原因而反复出现胃部不适症状）的病患参加随机对照试验。试验持续28天，实际完成试验的病患为151人。病患被随机分配至3个治疗组，第一组每天服用一定量的姜黄素胶囊和安慰剂，第二组每天服用一定量的奥美拉唑和安慰剂，第三组每天服用一定量的姜黄素和奥美拉唑。团队根据“消化不良严重程度评估”指标体系，在28天后以及56天后分别对病患进行症状评估。

结果显示，28天后，3组病患的消化不良症状都有较明显缓解，其中第一组和第二组病患的缓解效果比第三组效果好；56天后，3组病患的症状都有进一步缓解且第一、二组的评估结果仍好于第三组。参与试验的病患均没有报告严重副作用，但测试结果显示，部分服用姜黄素且体重较大的病患的肝功能出现了一定程度的衰退。

团队表示，试验结果显示未来或许可以考虑将姜黄素用于临床治疗，但这只是一项小规模试验，也有不少局限性因素，还需要更大规模和长期的试验来确认其相关疗效。