



北京、上海调整购房政策 首套房首付 降至30%

北京

首套房首付比例降至3成

北京市目前的政策是，个人购买政策性住房以外的商品房，无论是使用商业性住房贷款还是公积金贷款，均区分普通住宅和非普通住宅、首套房和二套房，执行不同的首付比例。具体而言，个人购房首套房，普通住宅首付比例为35%，非普通住宅首付比例为40%；个人购买二套房，普通住宅首付比例为60%，非普通住宅首付比例为80%。

通知提出，自新规执行之日起，个人购买政策性住房以外的商品房，无论是使用商业性住房贷款还是公积金贷款，不再区分普通住宅和非普通住宅，首套房的首付比例均为30%；二套房则按城六区和非城六区划分，首付比例分别为50%和40%。同时，贷款最长期限也从25年恢复至30年。

调整普通住宅认定标准

北京目前的普通住宅认定标准，制定于2014年，包含三个方面：住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上；单套建筑面积在140平方米(含)以下；实际成交价格低于确定的价格标准，其中五环内单价低于39600元/平方米或总价低于468万元，五至六环之间单价低于31680元/平方米或总价低于374.4万元，六环以外单价低于23760元/平方米或总价低于280.8万元。

新的普通住宅如何认定？根据通知，仍须满足三个方面条件：1.住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上；2.

单套建筑面积在144平方米(含)以下；3.实际成交价格低于确定的价格标准，其中五环内单价低于85000元/平方米，五至六环之间单价低于65000元/平方米，六环以外单价低于45000/平方米。

机构人士预测，执行新标准后，目前市场上可被认定为普通住宅的商品房将从过去的约三成提高到约七成。

普通住宅认定标准调整后，对购房人有何好处？记者了解到，在二手房交易中，普通住宅与税收优惠挂钩，其中最主要的就是增值税。根据规定，个人出售两年以上的普通住宅，免征增值税；个人出售两年以上的非普通住宅，差额征收增值税，税率为5%。

新发放房贷利率最低4.2%

新购房的利息负担也将有所减轻。记者了解到，商业银行新发放房贷利率政策下限也将调整，12月15日起新发放的商业性个人住房贷款将执行新的利率政策下限。

具体看，城六区首套、二套房利率下限分别为不低于相应期限LPR+10BP(基点)、LPR+60BP；非城六区首套、二套房利率下限分别为不低于相应期限LPR、LPR+55BP。相较调整前首套房LPR+55BP、二套房LPR+105BP的利率下限水平，有明显下调。

央行最新公布的11月份LPR报价，5年期以上LPR为4.2%。按此计算，城六区首套房、二套房利率下限分别为4.3%和4.8%；非城六区首套房、二套房利率下限分别为4.2%和4.75%。

北京、上海购房政策调整优化的“靴子”终于落地。

昨天，北京市住建委、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心、国家税务总局北京市税务局等五部门联合发布《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》，调整首套房、二套房的首付比例，首套房首付比例统一降至30%，二套房首付比例最低为40%。

记者同时获悉，为更好满足居民刚性和改善性住房需求，上海自12月15日起调整普通住房标准和优化差别化住房信贷政策。

上海

调整普通住房认定标准

上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市财政局、市税务局联合印发《关于调整本市普通住房标准的通知》，规定可以享受优惠政策的普通住房，应同时满足以下条件：

- 1.五层以上(含五层)的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；
- 2.单套住房建筑面积在144平方米以下(含144平方米)。

首套房首付比例调整为不低于30%

1.首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减10个基

点，最低首付款比例调整为不低于30%。

2.二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加30个基点，最低首付款比例调整为不低于50%。

同时，为支持推进“五个新城”和南北转型重点区域高质量发展，促进产城融合、职住平衡，在自贸临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域实行差异化政策，二套住房商业性个人住房贷款利率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，最低首付款比例调整为不低于40%。银行业金融机构根据上海市市场利率定价自律机制确定的最低首付款比例和利率下限，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。

据央视网



北京一处房产 新华社发



上海浦西 新华社发

相关新闻

住建部：全国二手房交易量占比达37.1%

12月13日，在中国国际经济交流中心举行的2023-2024中国经济年会上，住房和城乡建设部党组成员、副部长董建国表示：今年1月到11月，全国二手房交易量占全部房屋交易量的比重达到了37.1%，创历史新高，全国已经有7个省和直辖市二手住宅的交易量超过了新建商品住宅交易量。

董建国说，今年1月到11月，一、二手房合起来实

现同比正增长，这个合计正增长的指标，说明住房需求保持稳定，没有出现明显的收缩，而是交易结构发生了变化，二手房交易替代了部分新房交易。

此外，保交楼工作的扎实推进，带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%。

另外，董建国表示，针对部分房企出现债务违约风险，金融管理部门已出台了一系列支持政策，但风险出清还需

要一个过程，将继续配合金融管理部门，抓好各项政策的落实，一视同仁，满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，支持暂时资金链紧张的房企解决短期现金流紧张问题，促进其恢复正常经营，坚决防止债务违约风险集中爆发。

董建国说，对于违法违规导致资不抵债、失去经营能力的企业，要按照法治化、市场化原则出清，这也是市场优胜劣汰的结果。

据央视新闻客户端

不动产登记“跨省通办” 将逐步实现重点区域全覆盖

据新华社电 以“互联网+不动产登记”为主、线下帮办为辅的不动产登记一体化机制，将从长三角走向全国，逐步实现重点区域“跨省通办”全覆盖。

自然资源部有关负责人表示，2023年以来，长三角区域共办理转移登记、抵押登记、信息查询等网上业务近1100万件，有效服务了异地办事需求，降低了企业办事成本，提升了人民群众幸福感，促进了营商环境优化，助力了长三角区域一体化高质量发展。

据介绍，最近3年来，长三角生态绿色一体化发展示范区执行委员会联合三省一市自然资源主管部门，印发了不动产登记“跨省通办”工作方案，开展了“互联网+不动产登记”“跨省金融信贷+不动

产抵押登记”并在登记服务大厅设置“跨省通办”窗口。推动长三角一体化领导小组办公室把这一机制作为制度创新经验复制推广，在长三角逐步落地实施。从2021年“跨省通办”首证在苏州吴江区发出至今，三省一市已经构建了以“互联网+不动产登记”为主、线下帮办为辅的不动产登记一体化“跨省通办”机制。

在日前召开的深化长三角区域不动产登记一体化“跨省通办”改革工作座谈会上，自然资源部表示，下一步将深化改革成果，推动不动产登记从“网上可办”向“网上好办”“全程网办”转变，加快实现长三角不动产登记全业务类型、全区域覆盖一体化“跨省通办”，并将经验做法向京津冀、成渝等区域推广，逐步实现全国重点区域全覆盖。

全国65周岁及以上老年人口 抚养比21.8%

记者14日从民政部获悉，民政部、全国老龄办近日发布《2022年度国家老龄事业发展公报》。公报显示，截至2022年末，全国参加基本养老保险人数105307万人，比上年末增加2436万人。

公报介绍了我国人口老龄化概况。截至2022年末，全国60周岁及以上老年人口28004万人，占总人口的19.8%；全国65周岁及以上老年人口20978万人，占总人口的14.9%。全国65周岁及以上老年人口抚养比21.8%。

老年人口抚养比是指某一人口中老年人口数与劳动年龄人口数之比，用以表明每100名劳动年龄人口要负担多少名老年人。

公报对老年民生保障、养老服务体

系、老年健康服务等情况进行了梳理。在养老服务供给方面，截至2022年末，全国共有各类养老机构和设施38.7万个，养老床位合计829.4万张。在养老服务兜底保障方面，截至2022年末，全国共有4143万老年人享受老年人补贴。全国共支出老年福利资金423亿元，养老服务资金170.1亿元。

公报还显示，我国老龄事业在医养结合方面得到深入发展。截至2022年末，全国共有两证齐全(具备医疗卫生机构资质，并进行养老机构备案)的医养结合机构6986家，比上年增长7.6%；医疗卫生机构与养老服务机构建立签约合作关系8.4万对，比上年增长6.7%。

据新华社