



利好政策叠加，惠州楼市或进一步升温。这是市区金山湖片区林立的商品楼。 本报记者郭亮平 摄

自去年利率连续5次下调之后，从上月至今，惠州楼市又迎来利好政策多重奏，首付下调、税费优惠、公积金政策调整等直接或间接使得市民买房、供房压力减轻。上月，惠州楼市开年延续整体上涨势头，受到利好政策叠加对楼盘销售的正面作用，惠州楼市或进一步升温。

存款准备金率

变化

再次下调0.5%，由去年初的20%降至16.5%

中国人民银行近日宣布，自3月1日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。从2015年至今，央行已连续降准多次。本次降准后，存款准备金率由去年初的20%降至目前的16.5%。

央行表示，此次下调存款准备金率的原因是为保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

影响

融资成本下降 房贷利率或下调

实际上，降准对银行存款利率没有直接影响，大部分银行将维持利率不变。不过由于降准之后银行上缴的存款准备金少了，可以利用的资金变多了，等于资金面变宽松，这有利于扩大银行的流动性，减少银行的低息资产占用，降低社会融资成本。

惠州情况如何？中国人民银行惠州市中心支行相关负责人表示，在央行持续降准降息及利率市场化改革作用下，当前我市市场资金面较为宽松，市场利率水平明显回落，社会融资成本总体下行。

惠州房地产业内人士表示，央行降准意味着有更多的资金进入资本市场，给房地产提供催化剂，加快房地产的去库存，惠州楼市均价可能迎来企稳回升局面。有银行人士表示，按这次准备金下调幅度，首套房贷利率预计会下降。

交易契税

变化

90平方米以上家庭首套房税率降至1.5%

2月19日，国家三部委联合发文对契税和营业税进行调整。2月22日起，我市已开始实行此新政策。当日开始，到税务机关申报缴纳个人住房转让营业税、契税的，只要符合规定税收优惠条件均可享受新政策。

记者了解到，对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

影响

刺激楼市消费 加快去库存速度

商品房交易契税优惠政策不仅直接降低人们的买房负担，还普遍被地产界人士当成楼市政策全面宽松的重要信号，这或将进一步刺激惠州楼市消费，加快去库存速度。

一楼盘营销人士认为，此前央行降息、降准等行为，并非专为楼市而设，不久前房贷首付降低等政策，利好也集中于银行放贷环节。本次契税优惠政策，则直接体现在政府税收方面，属于另一交易环节。“契税优惠政策出台后，房产交易中银行房贷、纳税这两大交易环节都有了优惠政策，宽松环境下房地产消费也迎来新的发展阶段。”

惠州房地产业内人士表示，近期楼市利好政策利好频传，将对市场产生积极带动作用，预计不仅大亚湾市场将会持续回暖，惠城区、仲恺高新区楼市也将发力。

公积金存款利率

变化

缴存收益由0.35%升至1.5%

2月17日，央行等三部门联合发布通知，从2月21日起，将公积金存款利率统一为按一年期定期存款基准利率1.5%执行，不再按归集时间区分利率档次。21日当天，市住房公积金管理中心同步执行央行新政。

据市住房公积金管理中心介绍，在新政执行之前，我市职工公积金存款按归集时间区分利率档次，当年归集的公积金按活期存款基准利率0.35%计息，上年结转的按三个月定期基准利率1.1%计息。新政策执行后，惠州公积金缴存职工的收益将由0.35%升至1.5%，增长幅度超过4倍，上年结转余额的收益率则提高40%。

影响

更多公积金贷款助力刚需族买房

市住房公积金管理中心相关负责人称，经测算，按照增幅，全市公积金缴存职工将因此增加利息收入6500万元/年。收益基准利率上升实际上相当于将公积金的增值收益返还给职工，吸引更多的职工加入该体系。

该负责人称，新政将有助激励更多人有意愿缴存公积金，有助提高缴存公积金的积极性，这将有利于维持甚至扩大公积金缴存规模，发放更多公积金贷款，帮助刚需族买房。

普通住房房贷

变化

二套房首付最低降至三成

2月2日，央行联合银监会发出通知，在不实施“限购”的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业贷款原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于30%。

记者了解到，政策在惠州有所“打折”，即根据省有关文件，惠州首套房贷首付仍为最低25%，二套房的则由40%降至30%。

影响

商品房成交量有望进一步扩大

惠州房地产业内人士认为，此次政策的出台，实际上延续了去年以来“去库存”政策导向，房地产市场利好消息不断传出，产生的叠加效应已经对楼市销售产生明显的正面影响，市场销售量不断上升，加速了我们的去库存能力。

据市房管局数据显示，今年2月全市成交7777套商品房，比去年2月的4073套增长90%；今年2月全市商品房销售面积77.28万平方米，比去年2月的42.77万平方米增长80%。

市房管局相关负责人说，随着各种利好政策的推出，企业和市民投资和消费信心将持续上升，成交量有望进一步扩大。

本报记者邱若蓉