

1月30日，成都出台《成都住房公积金个人住房贷款细则》通知，将二套房认定由“只认贷”升级成“认房又认贷”。

文件中明确规定了个人申办贷款标准，率先确保住房刚需人群有房可住。

关于首套、二套及三套以上住房标准界定内容如下：

首套住房：无住房且无未结清的住房贷款。

第二套住房：有住房、有一套未结清贷款以及住房与未结清贷款为同一套房

第三套及以上住房，不予贷款：有两套及以上住房；有两笔及以上未结清的住房贷款；有住房，有未结清的住房贷款，且非同一套住房。

首付比例、利率及贷款额度：

（一）首套房首付款比例不低于30%；第二套房公积金贷款，首付款比例不低于40%。

（二）二手房房龄超过10年的，最低首付款比例相应提高10%。

（三）第二套房公积金贷款，贷款利率为同期首套房贷款利率的1.1倍。

（四）两人及以上职工最高贷款额度为70万元，单职工最高贷款额度为40万元。

（五）借款申请人偿还住房贷款月还款额不得高于月收入的50%。

从成都发布关于公积金新政我们不难看出，成都在优先确保刚需，打击炒房，降低居民购房杠杆的决心相当坚定。

去年年底，住建部在全国住房和城乡建设工作会议上提出了“稳地价、稳房价、稳预期”要求。再之后各地召开的两会纷纷将保障房地产健康发展作为来年政府工作目标。

在“三稳”的方针政策之下，未来楼市将如何？从接近年关这一个月来的动作，我们姑且能推测一二。

一、棚改下调，要冷的三四五线

进入1月，正是进行年终总结，制定新一年计划的关键节点。

众所周知，棚改是推动去年三四线楼市大涨的动力，不过这一动力在2019年明显要熄火了。

据统计目前各省已经出炉的2019年棚改计划，相比2018年大幅缩水。

数据统计的5个省市中，山西、河南棚改缩水达到70%以上，北京2019年棚改计划目标比2018年减少一半。

其实，早在2018年10月，国务院常务会议就提出要严格把好棚改范围和标准，因地制宜调整完善棚改货币化安置政策。并明确提出要调整完善棚改货币化安置政策，商品房库存不足、房价上涨压力大的市县，要尽快取消货币化安置优惠政策。通过调整棚改政策来稳定房价的举措早有预警。

限制现金在棚改环节的流通，提升房产安置比例，再加上规模几近腰斩，楼市需求在政策影响下被人为降低。

对于三四线楼市和大大小小的县城，严重过剩的房子，无法阻止的人口流失，有限的市场需求，势必会导致大量因棚改导致过热的城市房价逐渐冷却。

## 二、一城一策，保证刚需

继房贷利率下调，个别城市放松调控，在各地举办人大会议之际，“一城一策”成为出场率相当高的词汇。

1月14日，福建。将实施“一城一策”方案，稳定房价地价。

1月17日，河南。实行“一城一策”，加强市场供需双向调节

1月18日，浙江。杭州、宁波将研究制订“一城一策”方案。

1月24日，成都。“一城一策”不能理解为放开限价。

1月24日，长沙。将实行一城一策，去年反炒房政策成功。

1月27日，陕西。坚持分类指导，推动房地产市场平稳健康发展。

1月28日，广东。因城施策、分类指导，促进房地产市场平稳健康发展。

因城施策，保障刚需，已成为2019年毫无疑问的楼市调控指导方向。

经历了去年下半年的政策高压，明年楼市调控走向将侧重于保障刚需。房贷利率下降，首套房首付比例回落，或许会成为春节之后各地调控的重点方向。

刚需购房门槛被降低，市场需求量会逐渐被释放。而人口大量聚集一二线城市将出现市场供应紧张的情况，房价因市场需求而稳步上涨的趋势已可以预料。