

房贷利率下调 市场回暖可期

邵阳日报记者 朱大建

房地产

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

楼市调控政策“松绑”城市增多

楼市调控政策“松绑”的城市数量持续增多,包括昆明、兰州、福州、郑州等省会城市,涉及取消限购及限售、降低首付比例、发放购房补贴等。从目前情况看,地区之间政策效果分化较为明显,热点二线城市楼市复苏好于预期。部分供求失衡严重的城市,未来依然需要出台更多的政策。

热度上升较为缓慢

根据湖南省人民政府关于实施强省会战略支持长沙市高质量发展的若干意见,放宽人才落户限制,具有大专及以上学历在长沙就业人员可即时申报落户,享受在长沙购房资格。推动高层次人才在长株潭三市自由落户。

中原地产研究院统计数据显示,4月以来,已有30余个城市对楼市调控政策进行“松绑”。2022年以来,超80个城市发布了楼市相关政策。从调控政策的内容看,主要包括给予购房补贴、放松落户限制以及限购、限售政策“松绑”等。

中原地产首席分析师张大伟认为,目前市场活跃度不足,虽然信贷政策持续宽松,放款难已全面缓解,但受疫情影响叠加热点城市对改善型住房的信贷政策依然严格,楼市整体热度上升较为缓慢。

政策附有一定条件

部分地区的楼市“松绑”政策附有一定期限条件,一些地区出台楼市“松绑”政策是为了应对疫情影响。

昆明市近日发布《关于促进房地产市场稳地价稳房价稳预期工作的意见》,为了纾解疫情期间房地产开发企业困难,土地出让价款在2021年6月1日至2022年12月31日缴纳的,企业可申请延期60日缴纳。属于分期缴纳的,各期缴款时间均可在原合同约定时间延期60日。

安徽省淮北市近日出台政策,2022年春季房展会期间(2022年4月30日至5月4日),个人或家庭购买家庭首套新建商品住房的,给予600元/平方米奖励(最高不超过6万元)。金融机构提供充足的信贷额度,优先满足房展会期间购房人的按揭贷款需求,资料齐全、符合贷款条件,一般5个工作日即可放款。同时,房展会期间首付比例最低降至20%。房地产开发企业在自愿的基础上,为购买新建商品住房的个人或家庭提供总房款减免3%-5%的优惠。淮北市住建局特别指出,本实施意见仅在2022年春季房展会期间有效。

有的地区“松绑”政策附有一定条件。天津市住房公积金管理中心近日发布的《关于购买首套住房和保障性住房提取住房公积金有关问题的通知》明确,职工购房未使用住房公积金的,购房人中的一人及其配偶、双方父母可以就已全额支付的房款一次性提取住房公积金。提取金额不超过购房合同或协议签订当月之前(含当月)的住房公积金金额,且合计不超过购房的价款。

热点城市“松绑”有限

热点城市楼市调控“松绑”力度较为有限。在一线城市中,仅广州地区部分银行将最低房贷利率降至与LPR持平,其余城市未见明显动作。

从热点二线城市看,苏州、南京的“松绑”力度有限。以苏州为例,该地将二手房限售期限由过去的5年调整到3年。

对于兰州、郑州、昆明、哈尔滨等省会城市的调控“松绑”,易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,省会城市房地产调控政策放松具有一定的风向标意义,对于其所在省份房地产市场预期转变有较大影响。

政策效果地区之间分化较为明显。58安居客房产研究院分院院长张波表示,部分城市的调控政策效果已经显现,热点二线城市楼市复苏好于预期。部分供求失衡严重的城市,未来依然需要出台全方位政策,尤其是调整土地供应节奏,有效拉动需求侧,推进楼市平稳发展。(据房产资讯网)



▲5月14日,北塔区西湖春天项目建筑与湖水相映成美。目前,我市楼市平稳健康发展,品质楼盘备受市民青睐。

朱大建 陈志勇 摄影报道



▲5月18日,市民在兴业银行邵阳分行营业部咨询房贷业务。

朱大建 邓朝霞 摄影报道

5月15日,央行联合银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》(以下简称“通知”)指出,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,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减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

北塔区西湖春天总经理任学法认为,个人住房贷款利率政策是房地产长效机制和差别化住房信贷政策的重要内容。房地产市场的信心很重要,全面落实房地产长效机制,支持各地从实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善型住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,商业性个人住房贷款利率政策下限调整是一个极“强”信号,这些信号提振了我市房地产市场稳健发展的信心。

记者了解到,1-4月我市完成房地产开发投资66.2亿元,同比增长9.8%,完成商品房销售面积161.0万平方米,同比下降0.7%。我市各银行可能下调按揭利率下限,以此打开银行对房地产按揭的利率下降空间,有助于我市基于实际情况开展房地产贷款工作,积极实施更宽松的房贷政策,以低利率促进我市首套房刚需用户购买,扩大房地产市场销售,进一步促进我市房地产开发投资增长。

长沙银行股份有限公司邵阳北塔支行行长张志宇表示,长沙银行邵阳分行从4月份开始,住房按揭贷款利率不断下调,首套住房按揭贷款4月22日在2022年初的基础上利率下浮48.7个基点,5月11日在4月份的基础上再次下浮15个基点,现长沙银行邵阳分行首套住房按揭执行人民银行5年期以上贷款的基准利率,即4.9%。2022年以来首套房按揭贷款利率共下浮63.7个基点。长沙银行邵阳分行将根据人民银行的指导意见,及时同步调整。

市房地产开发协会相关负责人表示,近期我市房地产市场景气指数不够理想,房地产需求端仍低迷。若我市商业银行能根据当地楼市供需情况与城市政府调控要求,及时优化房地产信贷政策,有助于保持房地产融资平稳有序,支持刚性和改善型住房需求,促进我市房地产市场加快恢复。

在全国首套房房贷利率下限下调后,我市首套房利率会如何调整?

兴业银行邵阳分行营业部经理曾思哲表示,近期来兴业银行住房按揭贷款利率不断下调,今年以来首套房利率下浮45个基点,二套房利率下浮40个基点,现执行人民银行5年期以上贷款的基准利率,首套房4.9%,二套房

5.2%。曾思哲同时表示,兴业银行对中小微企业普惠贷款(包括个体户的经营贷)利率,实现最低年化3.9%。

本次调整主要针对新发放商业性个人住房贷款,存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。整体来看,通过房地产调控政策与住房信贷政策的调整,将对我市市场预期起到积极作用,释放更加强烈的企稳信号,有助于提振销售、改善房地产企业现金流,进一步恢复市场信心。

市建设银行住房金融部经理肖华表示,建行从4月份开始,住房按揭贷款利率不断下调,4月20日在今年初的基础上利率下浮40个基点,5月11日在4月份的基础上再次下浮15个基点,执行人民银行5年期以上贷款的基准利率,即4.9%。今年以来共下浮55个基点。“我行

将根据上级行指导再适当调整利率,同时建行消费贷款、助农贷款根据具体情况下浮30—50个基点,最低利率3.85%。”肖华称,如跟随国家政策同步,居民家庭贷款50万元,期限30年,按等额本息还款估算,利率下调20个基点,平均每月可减少月供支出约60元,30年内共减少利息支出约2万元。

面对疫情、经济下行等多重挑战,稳房市是稳住经济基本盘的客观需要,稳房市对于稳增长、稳就业、防风险和保民生具有重要意义。

业内人士普遍认为,此次房地产市场利率调整,可以降低刚需和改善性住房的资金成本,从而激发购买需要。尽管我市实施细则尚待落地执行,但其对市场信心的提振作用不容忽视,对市场将产生实质性利好,市场消费信心会大大增强。

二是增强调控政策的协调性和精准性。重点做到3个“加强”:加强土地、金融和市场监管等政策的协同,加强部、省、市的调控联动,加强对城市“一城一策”政策的指导和监督。

坚决有力处置风险 整治规范市场秩序

在风险处置方面,倪虹表示,今年将坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险。

“这项工作是以‘保交楼、保民生、保稳定’为首要目标,以法治化、市场化为原则,压实企业主体责任,落实属地政府管理责任,维护社会稳定,维护购房群众合法权益。”倪虹说。

去年,住房和城乡建设部会同七部门联合发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知,力争用3年左右时间,实现房地产市场秩序明显好转。

倪虹表示,今年将持续整治和规范房地产市场秩序。下一步的重点是完善市场监管新机制,大力整治房地产开发、交易、租赁、物业服务中的违法违规行为,把人民群众的合法权益切实维护好。(据中国经济网)

群众关心的热点问题权威解读

共筑安居之梦 增进民生福祉

今年房地产市场将怎么走?调控政策基调如何?个别房地产项目逾期交付风险如何处理?对于社会关心的房地产热点问题,住房和城乡建设部相关负责人在日前举行的国新办发布会上权威回应。

今年将保持房地产市场平稳运行

住房和城乡建设部部长王蒙徽表示,在各方面共同努力下,2021年房地产市场总体稳定,“房子是用来住的,不是用来炒的”定位成为社会共识。

“我国现在仍然处于城市快速发展的阶段,城镇的人口规模、家庭数量仍在持续增加。目前,我们每年城镇新增就业人口超过1100万,住房的刚性需求比较旺盛。”王蒙徽说。

王蒙徽表示,今年将保持房地产市场平稳运行。继续稳妥实施房地产长效机制,保障住房的刚需,同时满足合理的改善性需求,促进房地产业良性循环和健康发展。

他介绍,今年将推进住房供给侧结构性改

革。“主要是大力增加保障性租赁住房供给,经过统计,我们希望全年能够建设筹集保障性租赁住房240万套(间),新筹集公租房10万套,棚户区改造120万套。同时,我们还将加快推进长租房市场建设。”

不把房地产作为短期刺激经济工具

“去年房地产市场运行是平稳的,也证明了房地产长效机制是符合规律的,是有效的。”住房和城乡建设部副部长倪虹说。

在政策方面,倪虹表示,今年将毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段,加强预期引导,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

一是保持调控政策的连续性和稳定性。继续稳妥实施房地产长效机制,把城市的主体责任和省级政府的监督责任落实好,保障刚性住房需求,满足合理的改善性住房需求,继续稳地价、稳房价、稳预期。

(上接1版①)期间,他注意到落水者是同村老妪阳移元。由于当时气温较低,加之阳移元年龄较大,眼看他们已渐渐体力不支,随时可能沉下去。

危急时刻,随后赶到现场的尹邦科也跳入水中,协助尹华伟将落水者拖到了岸边。驻村工作队队员刘爱民和王应钦在岸上拉,水里的尹华伟和尹邦科将落水者往上托举,终于将老人成功救上了岸。

“阳姨,阳姨,您还好么,身体哪里不舒服?”尹华伟仔细询问老人。村民刘头凤怕老人受凉,赶紧脱了自己的一件衣服,裹住老人。

“我们来抬,你们休息一下。”见筋疲力尽

的尹华伟和尹邦科在风中直哆嗦,刘爱民和王应钦抬起阳移元就往附近群众家里赶。尹华伟和尹邦科赶紧骑摩托车赶到阳移元家,通知她丈夫陈远伯拿衣服赶到现场。村医赶到后初步诊断,阳移元无生命危险,各项生命体征正常。陈远伯激动地说:“今天多亏了你们,要不我这老婆子就没了!”

当日下午,尹华伟一行来到阳移元家里看望老人,老人对救命恩人一个劲地说谢谢。老人平常头脑不是很清醒,17日早上不小心落水。

“群众落水,水再深,我也要去救人!”18日,尹华伟对记者说。据介绍,他几年前动了颅脑手术,受不得凉。

(上接1版②)2013年2月,任上海交通大学电子信息与电气工程学院院长;2017年,当选为中国科学院院士;2018年6月,任上海交通大学副校长,现为深圳大学校长。

毛军发一路奋斗,越飞越高,在科技事业上为国家为社会作出了突出的贡献。毛军发主要研究高速电路互连与射频电子封装,成果用于中国一些重要装备研制。据悉,毛军发曾获得国家自然科学二等奖、国家技术发明二等奖、国家科技进步二等奖各1项,为郑家院子和洪庙村的莘莘学子树立了光辉的榜样。

榜样的力量是无穷的,在毛军发的带动下,整个洪庙村自恢复高考制度以来,产生了博士后1人、博士9人、硕士23人、大学生157人。