

负债买房还是提前还贷?

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 任学法

“真的是无债一身轻,这种感觉好。”5月13日,家住市双清区柏林国际小区的李女士把原来住房按揭30年的房贷提前20年一次性还清时,心情大好。

这两天央行又降息了,不仅仅是LPR利率的调整,央行直接把首套刚需购房贷款客户的按揭利率下调了20个基点。5月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布了本月贷款市场报价利率(LPR)。其中,1年期LPR为3.7%,与上月相比不变;5年期以上LPR为4.45%,较上月下降15个基点,此次5年期以上LPR下调后,房贷利率也有望随之下调。这有助于支持刚性和改善性住房需求,减轻居民房贷利息压力。

5月15日印发的中国人民银行和银保监会《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》中表示,对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,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。在5月20日这轮调整LPR 4.45%的基础上,最低可降至4.25%。

现在去贷款买套房,如果符合规定的话,市民有可能只需付4.25%的低年化利率,这比前两年真是下降幅度很大。去年上半年房产最火爆的时候,很多人抱怨说房贷利率高达5.5%、5.8%。虽然央行这次调低利率,利好是只针对新购房客户。

记者在电话采访和走访市区多家银行后发现,包括六大国有银行在内的大多数银行已经迅速执行此次调整,首套房贷款利率最低已降至4.25%。此外,仍

有少数银行表示还未开始执行,正在等候总行统一安排。

随着理财打破刚性兑付,未来买理财不一定保本了,而且现在的收益4%都勉强,再加上房价调控很难出现过去那种上涨潮……所以怎么选也得发生改变了。如果没有更好的投资方式,提前还款是不错的选择,一来降低了负债,二来也降低了月供进而降低压力,是很不错的一种投资方式。

另外,最近还有一种现象,有人在提前还贷,还有人放弃按揭,直接全款买房。近几个月,我国的住房贷款总量就是一直萎缩,这是在过去15年从来没有过的现象,为什么会这样?一方面是因为市场不景气,市民在观望,觉得买房有可能亏本,另一方面就是有很多人已经在提前还贷了。

4月11日,市民李先生一次性在市双清区千禧天地项目售楼部刷卡69.7万元房款。他之前与一家银行已谈好按揭,签字3天后就可以放款。

“现在是低利率时代,手里有闲钱可能投不出去,与其去银行存款拿3%的回报率,同时还要承担银行的贷款利息,还不如把这个房贷提前还掉算了。”李先生表示,还掉了房贷觉得身上没有压力了。

最近一段时间,“是否应提前还房贷”话题的热度高,有人将提前还贷与银行理财、基金等投资收益进行比较,年轻人倾向于打算提前还清房贷,以减少所需支付的利息总额。

如果购房业主手里有闲钱,以往经济环境下就觉得房贷不着急还,无非就是百分之四、五、六的利率,拿去买个理财产品,或去寻找更好的投资渠道,赚的钱可能比银行的利息要高,等于银行帮自己挣钱,提前还房贷的动力肯定不足。

5月24日上午,在北塔区内广厦都售楼部,置业顾问杨经理告诉记者,近段时间来咨询的客户基本是想购房用于自住,“最近的降息幅度,让很多有买房刚需的客户心动了。”记者偶遇前来咨询购房的李峰,他告诉记者,他近期一直在关注房产政策,也看到了这次房贷利率的下调,但是因为担心房价还会降低,还是决定观望一下,房价一旦稳定,马上购房,“房贷利率低,选择按揭。”

其实“是否应提前还房贷”,既是经济学问题也是社会民生问题,购房业主要比较名义利率、实际利率,分析不同时期、相同数量人民币的购买力,以及个人收入变化,如需要准备多少钱来抚养子女、赡养老人,留多少钱用作未来的医疗养老等。所以,“是否应提前还房贷”这件事因人而异,要结合个人收入结构、个人职业规划、对经济指标走向的研判等各种因素,综合考量,审慎做出更适合自己的选择。

房地产行业发展拐点并不意味着房价会长期下跌,也不等于房地产失去抗通胀的财富保值属性,在房住不炒、经济增速放缓等宏观大背景下,房地产仍有长期抗通胀资产的优越性。在此背景下,此轮LPR下调政策的执行,配以我市即将出台相关政策的推动和引导,可以成为我市房地产市场“破冰”和重振投资信心的契机。

此外,无锡还将二手房增值税免征年限由5年改为2年。赣州提高公积金贷款最高额度到60万,首次公积金贷款或购房提取公积金的,首付款比例下调至20%;建行赣州市分行提出,首套房贷款利率下调至5.2%,二套房利率下调至5.35%;购房者年龄放宽至70周岁;首付比例调至国家政策规定最低比例。

4月29日,中央政治局召开会议,释放更为积极的稳地产信号。会议强调,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管。

亿翰智库认为,中央政治局会议的作用在于为地产政策的宽松进行定调。近一周,房地产政策呈现井喷之势,力度和范围达到了第一个高峰,政策主要围绕需求端放松,同时供给端也有积极进展。预计接下来,各地将会更加积极地跟进实质性放松,尤其在限贷方面,以切实提升购房者尤其改善性购房群体的支付能力;地方政府也会积极跟进支持企业合理融资需求和优化预售资金监管方面的政策。

上海易居房地产研究院执行院长丁祖昱预计,随着中央政治局会议最新定调,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,一城一策框架下,核心一、二线城市调控政策或将适度解绑,但限购政策较难全面退出;弱二线及三四线城市将加速跟进放松调控,并推出救市政策组合拳,以刺激居民购房消费,包括全面取消限购,限贷政策有所放松,尤其要下调二套房首付比例,才能有效激活相对充裕的改善性购房消费。

在纾困房企层面,丁祖昱建议,化解企业债务风险,恢复企业经营的“造血”功能,进而稳定市场信心。例如调降预售门槛,加快预售证审批,合理顺延项目交付期限,保障企业经营尽早恢复;调降土拍门槛,降低土地竞买保证金比例,分期缴纳土地出让金,尤其要降低地价,提升企业开发盈利预期。(据新华网)



5月25日,邵阳通茂置业有限公司负责人与恒大邵阳项目部负责人签订全面转让承接协议。自去年9月以来,恒大地产在我市开发建设项目相继停工停产。为保交楼、保民生、保稳定,市协调办和市住建局多措并举,督促协调解决了恒大邵阳项目复工复产、农民工工资清欠问题,推进完成了一城一策、一楼一策方案,在全省乃至全国率先完成项目转让承接,成功化解了风险,为确保按照新约定时间保交楼奠定坚实基础。邵阳日报记者 朱大建摄

物流地产韧性显现

近年来,物流领域的政策支持持续发力。在2022年《政府工作报告》及近日国务院官网公布的《关于加快建设全国统一大市场的意见》等多个重要政策文件中,流通体制改革与物流体系建设等关键词屡被提及。

在产业和消费升级两大驱动力下,物流地产正成为我国房地产市场中发展最快的领域之一。巨大的市场需求、相对可观的投资回报率及谋求转型等诸多因素的叠加,更使得近年来包括房企在内的各路“玩家”频繁抢滩物流地产市场。

我国人均物流设施面积较低

得益于内需消费的韧性与活力,第三方物流的稳步发展、电子商务领域的拓展和传统零售及制造业的坚实支撑,我国物流地产在过去若干年获得了巨大发展。

1998年至今,我国物流地产主要经历了起步期、高速发展期、成熟发展期三个阶段。而所谓物流地产,是指投资者根据物流企业客户需要选择合适地点,投资和建设的物流设施。包括物流园区、物流仓库、配送中心、分拨中心等。

近些年来,消费者依赖线上消费的态势愈发明显。相关数据显示,去年全年我国快递包裹数量约1080亿件,同比增长29.9%。物流系统的有序运转,成为了当下社会生活的基本保障,也助推着物流地产的迅速发展。

“但目前我国物流地产市场整体并不均衡,由于物流仓储土地市场还未完全市场化,诸如长三角等区域的后续需求还将呈现出强劲的趋势。”仲量联行中国区工业地产部物流地产总监黄晖表示,华北、华南地区也将延续供不应求态势。

在诸多业内人士看来,相比于其他国家,我国物流市场仍拥有广阔的市场前景。

据第一太平戴维斯近日发布的《2022中国物流地产报告》显示,目前我国人均拥有甲级物流设施0.06平方米,与国外多个重点城市相比面积较低,未来仍存广阔的增容空间;此外,我国物流仓储成交额(仅包含超过人民币1亿元的仓储物流及冷链物流成交)也已于2015年的50亿元左右升至2021年超过300亿元。

逐年递增的数据,反映出持续增长的市场需求;而物流地产市场表现出的蓄势待发,也成了包括房企在内众多投资者关注的焦点。“目前物流地产的参与者主要为物流商、房地产开发商、基金机构及电商企业四类。”克而瑞研究指出,当前物流地产受到各路资本青睐,热度不减。“在市场环境波动下,不少房企开始转做物流行业,试图打开新蓝海。”

克而瑞研究中心从进入模式及参与程度的不同,将房企布局物流地产分为四种模式。

“第一种是由房企主导运营的,通过设立独立的物流地产板块开发运营;第二种是房企通过收购参股物流企业,布局物流地产;第三种和第四种分别是

房企与物流企业、电商企业达成战略合作。”一位不愿具名的克而瑞研究员举例称,万科集团推出的独立物流品牌——万纬物流就是第一种模式,而去年6月远洋资本通过关联公司收购红星美凯龙旗下7家物流子公司则是第二种布局模式。

回报相对稳定成“韧性”板块

物流地产相对稳定、长期、低风险的回报,许是其近年来颇受青睐的原因之一。

自2020年疫情暴发后,物流仓储一度成为了业内公认的“最具韧性的地产板块”,房企也纷纷迈入该赛道。第一太平戴维斯中国区产业及物流地产部负责人罗瑾表示,当下已有越来越多的房企选择以物流为切入口,进入人们的日常生活细节。

据悉,目前万科、远洋、碧桂园、融创等房企已入局该板块,物流地产行业的新晋竞争者逐渐增多。究其原因,业内人士认为主要有三点。

“一是来自政策层面的支持。”世邦魏理仕相关负责人称,自2021年以来,国家政策持续大力支持物流发展建设,推动现代物流逐步向智能化和自动化发展。房企也随之加快投入仓储机器人等新兴技术以实现“科技赋能物流地产”。

其二,房企洞察了物流地产板块存在的巨大发展空间,制造业与服务业的融合也进一步推动了仓储物流的发展。业内普遍认为,未来物流地产行业将从“散乱差”逐步走向规模化、标准化、产业化。

第三,在谋求转型的基础上,房企将自身多元化发展的需要重新定位,将目光聚焦于物流地产板块。“随着目前我国房地产市场进入存量时代,一些拿地能力与土储规模较为领先的房企开始注重自身转型与旗下多元业务的拓展,将目光瞄准到物流地产这片仍待开发的‘土地’上。”一位业内人士如是说。

当下,随着房地产市场面临更多的不确定性,物流地产的重要性及优势也随之凸显。一方面,物流地产不仅有各项业务产出收益,同时还有土地增值及其他来源收益;另一方面,该板块的利润回报可观,相关资料显示,一线城市物流地产的回报率达6%-8%。

物流地产是个“小江湖”,也是细分的小众市场。拥抱资本,才能一路相随相伴;目标明确,才可互利共赢。

放眼未来,业内人士表示,物流地产或将存在四大趋势:多领域持续支持布局高标仓、供应聚焦关键消费枢纽及卫星城市、智慧仓储及可持续方向是改造重点、多元投资机会来临。且伴随着国内外经济的不断复苏,物流需求将会不断升级,物流地产板块将迎来全新的发展格局。(据新华网)



5月25日,市民在北塔区西湖春天项目部选购住房。邵阳日报记者 朱大建 通讯员 王瑜 摄影报道

5月多地房地产纾困政策加速出台

进入5月,各地房地产纾困政策加速出台。证券时报记者统计,五一假期,梅州、连云港、无锡、岳阳、徐州、赣州发布或执行了稳地产新政,包括降低购房首付比例、二手房增值税免征年限“5改2”、下调房贷利率、放松限售、契税优惠、购房补贴、提高公积金贷款最高额度、降低土拍保证金、土地出让金分期等多项措施。业内人士预计,随着中央政治局会议最新定调,接下来,各地将会更加积极地跟进实质性放松,以刺激居民购房消费。

近日,徐州市住建局、市资规局、人民银行徐州市中心支行等相关部门召开了房地产行业复工复产及纾困解难工作会,从科学实施土地供应、加大信贷融资支持、优化市场营销环境、支持合理住房需求、调整公积金使用政策等方面提出具体措施。

其中在购房支持方面的措施包括:下调住房贷款利率;鼓励金融机构对无房无贷的首次购房及有房无贷的二套住房降低首付比例;新购商品住宅144平方米以上的不限制转让;人才购房补助政策延续《徐州市“555”引才工程实施方案》规定等。

在对房企纾困方面的措施包括:加大项目贷款和并购贷款支持力度,对受困企业贷款积极进行展期、续贷,有效缓解开发企业资金压力;挂牌出让地块竞买保证金按土地挂牌起始价由原来的100%调整为50%缴纳;优化商品房预售监管资金支取节点,由原来的按预售批次调整为按支取重点监管资金;试点商品房预售监管资金使用银行保函的方式等。

另外,梅州、连云港、岳阳也出台了多项措施稳地产。其中,梅州明确,将二套房公积金首付比例降至两成。连云港明确,首套房首付比例按20%执行。岳阳提出,在市区购房网签合同并在1个月内缴清契税的,按所缴契税额50%对购房人予以补贴;在市区购首套房网签合同并完成契税缴纳的,给予每套1万元的购房补贴。

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