



2020年各地楼市调控频频！ “双向调控”并存 或现楼市“小阳春”？

进入2020年，全国楼市调控的步伐依旧没有停止，只是有的城市选择放松，有的城市选择继续收紧。

刺激楼市，开发商也被“刺激”

近日，四川省达州市人民政府官网发布《关于中心城区稳地价稳房价稳预期确保房地产业平稳健康发展十二条政策措施》，对土地供应、商品房预售、物业收费等进行了规范。《措施》规定，凡购房者购买建筑面积低于140平方米的新建普通住房，按房屋产权证登记的建筑面积，由市、区财政对各自供应土地的开发楼盘给予每平方米100元的补助。此外，全面推行货币化补偿安置。市中心城区征地拆迁原则上实行货币安置，建立货币化补偿安置动态调

控机制。

值得注意的是，达州此次楼市调控不仅仅刺激了购房者，还给开发商带来了“礼包”。《措施》明确，统一中心城区供地市场。即统一中心城区土地收储，统一制定土地出让计划，统一审批土地出让方案，统一土地出让节奏和时序，统一实施经营性用地出让，按照房地产市场情况合理确定土地出让底价。支持有实力、有品牌的大企业参与土地市场竞争。

《措施》还降低商品房预售监管

资金留存额度，首次使用商品房预售监管资金至项目竣工备案期间，若开发企业信用等级为优秀，2年内无举报投诉，可按已办理预售的总建筑面积为基数，10万平方米(含)以下按每平方米200元、10万平方米以上按每平方米100元留存预售监管资金。《措施》还放宽商品房预售许可办理条件，开发楼盘规划设计10层以下的，修建至2层；规划设计10层以上的，修建至5层，即可办理房屋预售许可。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，达州市出台的楼市调控

调整措施导向很明显，带有很强的刺激楼市交易、降低开发成本和稳定市场的导向。除了重启购房补助，此次政策不完全是为了刺激购房需求，对于开发商也发放了很多福利：放宽商品房预售许可办理条件，客观上能够促进房企加快资金回笼；降低相关税费成本，包括减少预售资金的留存额度、城市配套建设费延迟缴纳、停车位土地出让金分期缴纳等，有助于降低相关资金成本和行政成本，让开发商可以获得更好的营商环境。

“双向调控”并存

说起楼市调控，绝对是2019年全国经济领域的一个热点词汇。

易居房地产研究院发布的报告显示，2019年全年中央层面针对房地产市场调控明确表态或出台相关政策的次数在48次左右，而2017年、2018年分别为9次、33次。中原地产数据中心数据显示，2019年全国房地产调控次数高达620次，刷新历史纪录，2018年全年仅450次。

2020年伊始，全国房地产调控暗流涌动。武汉、唐山、东莞、四川富顺等地纷纷调整楼市政策。其中，既有税费优惠、财政补贴、人才新政等刺

激性措施，又有销售监管、房屋限售等打压和规范性手段。

其中，四川省富顺县的楼市新政，被认为打响了2020年全国楼市松绑的“第一枪”。按照富顺县住房和城乡建设局发布的《富顺县购买商品住房财政补贴实施细则》，对在2020年1月1日至2020年6月30日期间，在富顺县城规划区内购买新建商品房的居民，给予一次性每平方米200元的财政补贴。

与此同时，收紧的楼市政策也在推出。比如武汉发布征求意见稿，拟推出七项措施规范预售政策；近期房

价上涨较快的唐山，提出购房人购买新建商品住房，自网签之日起42个月内不得上市交易。此外，为盘活存量闲置商业和办公用房，规范既有商业和办公用房改建租赁住房，切实增加住房租赁市场有效供给，深圳市住房和建设局组织起草了《深圳市住房和建设局关于既有商业和办公用房改建为租赁住房有关事项的通知》(征求意见稿)，符合规定的商业办公用房可“商改租”。

实际上，梳理地方政府2019年出台的海量政策发现，楼市的“双向调控”基调已经奠定，调控政策并不

会采取“一刀切”手段，因城施策依然是调控政策的前置性条件。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，2020年各地在推进房地产调控时的压力会比较大。既要稳住房价、地价和市场预期，还不能出现价格明显反弹，这需要一定的政策设计技巧。从货币政策和调控政策来看，2020年楼市走出“小阳春”的概率很大，但也不能对2020年的“小阳春”抱太高的期望值。毕竟，时过境迁，“房住不炒”的红线不能碰。政策一定会鼓励长期持有，打击短期炒作。

(证券时报)

二代征信要来了，众多“买房路子”将被堵死！

近期，央行最新会议透露，将稳步推进征信二代系统上线升级。种种信号显示，二代征信或即将上线！

新版征信报告所包含的征信信息的时长及精细程度将进一步提升，有网友大呼此次更新为“史上最严”！“假离婚买房”、“拆东墙补西墙”贷款、信用卡以卡养卡等都不再行得通。

为什么这个还未上线的二代征信系统会引来如此大的关注？什么时候开始执行？

新版征信到底有哪些不同，又会给想要买房的你带来哪些切身影响呢？让我们一起来看一看！

“二代征信”真的要来了，央行回应暂定1月20日上线

1月6日，市政服务中心发布最新通知：因系统网络故障，全国征信查询系统暂停服务。开通时间等待人民银行总行通知。敬请谅解！

对此，大家就猜测是更新二代征信系统，随后，中国人民银行给出回复，系统已经恢复。

而对于二代征信什么时候上线的问题，中国人民银行征信中心热线工作人员表示，二代征信暂定于1月20日上线，具体可以当天本人带身份证去查询征信看一下相关情况。在1月20日之前，还是使用一代征信。

二代征信信息更全，众多“买房路子”将被堵死

在如今的房地产市场，征信对于一个买房人来说至关重要！随着征信系统的逐渐完善，各种炒房的现象将被彻底堵死！

如，假离婚、信用卡分期、不良记录将保留5年等等，更多生活信息也将纳入征信。

1、新版征信将体现夫妻双方的负债情况，即便离婚，非主贷人再次买房属于有房有贷，离婚后也无法低首付购房。

2、根据要求，各机构在采集时点T+1向征信中心报送数据。新版征信的信息更新更及时，意味着想利用银行征信更新缓慢的时间差，去申请

贷款越来越行不通了。

3、过去，车位贷款、装修贷款等实质为大额信用卡分期，征信仅体现信用卡，不体现分期金额。新版征信报告将体现分期时间和分期金额，更加细化。这也意味着申请房贷需要更多流水来抵消负债。

4、在新版征信报告中，将完整展示个人学历信息、就业情况、电子邮箱信息、通讯地址、户籍地址、所有个人手机号、配偶信息都会较完整体现。

5、新版征信有效期内不良记录保持更久。据悉，不良信息(例如：逾期、呆账等)自中止之日起保留5年。新版征信报告还款记录延长至5年，记录详尽的还款信息(即便销户也有详尽的还款记录)、逾期信息。

6、除借贷信息之外的更多信息纳入征信，如：电信业务、自来水业务缴费情况。还记录欠税、民事裁决、强制执行、行政处罚、低保救助、执业资格和行政奖励等信息。

总体来看，二代征信系统对个人信息采集更加全面和复杂，应用的场景也更加全面。

无锡纯商贷首套利率主流5.9%，有银行“认房认贷”

目前商业性个人住房贷款利率，以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。首套房贷利率不得低于LPR利率，二套房贷利率不得低于LPR加60个基点(5.45%)。目前，LPR值5年期4.8%，无锡首套房利率最低利率为5.88%，最高6.15%；二套房最低利率为6.125%，最高为6.37%。

在无锡工作的外地人，购房贷款利率与本地人基本相同，主流为5.9%，对于不在无锡工作，户口也不在无锡的外地购房者，利率要根据个人征信情况而定，利率为5.88-6.15%。

房贷还在不断收紧中，无锡已经有银行开始执行“认房认贷”，目前如果客户名下有1套房，即使没有贷款在还，也要按照二套的利率，如果客户名下有2套房，将不能办理贷款业务。

(365淘房)