

# 多地下调房贷首付比例

当前各地房地产政策出现新一轮调整,除进一步降低首套房首付比例外,还下调二套房首付比例。8月16日,记者通过采访多家银行、地产中介机构了解到,房贷政策调整后,多地消费者购房咨询量有所增加。

中信证券首席经济学家明明对记者表示,购房政策放松可以为居民实质性减负,支持刚性和改善性住房需求;同时有助于购房者预期和置业信心恢复,鼓励居民加杠杆,拉动房地产销售企稳,后续还需政策给予进一步支持。

## 多地调整购房首付比例

近段时间,已有包括承德、惠州、湛江、汕尾、苏州等多地区调整购房首付比例。如,广东湛江辖区银行机构对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付款比例由25%下调至20%。同时,还有地区对二套房首付比例进行调整。例如,自8月15日起,在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款,最低首付款比例由60%调整至40%。

另据中指数据指统计,截至8月初,今年近240个省市发布超650条政策,从降首付比例、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等方面放松房地产调控政策。据其不完全统计,7月1日至8月14日,多地累计出台了142

条房地产调控政策,其中商贷首付相关政策有31条。

58安居客房产研究院分院院长张波对记者表示,中央政治局会议明确指出“要稳定房地产市场”,并且提到政策工具箱要“用足用好”,因此近期各地政策不断跟进,尤其是市场提振乏力的城市和地区政策出台力度和覆盖面亦增大。从政策工具箱来看,针对改善需求的首付调整、房贷利率调整以及限购优化,不同城市都存在一定的政策空间,预计后续将进一步释放。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静对记者表示,短期来看,各地因城施策力度有望加大,未来预计将有更多城市跟进优化房地产政策,优化认房认贷、降首付比例或是重要方向。

## 购房咨询量明显增多

8月16日,记者联系了前述地区多家房屋中介、售楼处和银行机构,了解政策出台后各方反应和动态。

“惠州首次购房的最低首付比例降至两成的新政策出台后,很多同行收到有购房需求的客户咨询。”广东惠州地区某房地产经纪公司业务人员告诉记者,目前该地首套房房贷利率普遍为4.25%,部分银行为4.65%,各银行情况不一。

“首付比例政策调整后,确实有不少人来咨询”。广东省湛江地区一家房地产中介机构经纪人告诉记者,目前首套房首付比例已降至20%,二套房首付比例降至30%,首套房房贷利率是4.45%,二套房为5.5%。

“我们刚接到通知,首套房贷款比例降至20%,客户已可以申请,只要是首套房贷款,申请不难也不用排队,手续齐备就行。”汕尾一家大

型银行新港支行相关业务人员告诉记者。

山东省济南市某国有银行市中支行信贷部业务经理告诉记者,目前公积金和商业贷款,首套房贷款首付比例都降至30%,二套房均降至40%,但由于政策刚下发不久,咨询的客户数量较之前并没有很大变化。

苏州相城区一家售楼处业务人员告诉记者,新的房贷政策下发后,有很多投资客致电咨询。目前,首套房贷款首付比例降至30%,有房贷已结清的首付比例从50%降至30%,有房贷未结清的则从80%降至60%。

无锡新吴区一家售楼处业务人员表示,目前当地首套房首付比例降到了30%,首套房房贷利率是4.25%。若名下有房贷,再次购房的首付比例则为50%至60%。

## 利好政策仍需加码

央行日前发布的2022年第二季度中国货币政策执行报告显示,6月末,全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额53.1万亿元,同比增长4.2%。其中,个人住房贷款余额38.9万亿元,同比增长6.2%。

在明明看来,房地产贷款和个人住房贷款余额同比增幅虽然保持为正数,但数值还是降至低位,说明目前居民加杠杆意愿不强,房地产市场修复的节奏依然较缓,销售有待改善。

当前,增加按揭贷款投放仍是改善房地产市场销售端的重要抓手之一。谈及未来在增加有效贷款需求方面,明明建议,在政策层面,一方面要避免政策“一刀切”,在“房住不炒”的前提下,鼓励探索更多新的工具,为刚需、改善等自住型需求提供购房便利;另一方面仍需通过降低银行负债成本、深化利率市场化改革的手段实现实际

贷款利率的压降,改善实体融资环境,压降融资成本。对银行机构而言,要积极控制负债成本并有序压降贷款利率,同时简化贷款手续、优化审批流程,削减业务办理的时间和费用;与此同时,地方机构应当深耕当地,积极主动提供金融服务,增强市场活力。

陈文静表示,增加有效贷款需求仍需政策发力,需求端政策仍需聚焦降低购房成本、降低购房门槛,促进合理购房需求释放,如优化限购、限贷政策,降低房贷利率等方面。8月15日,央行中期借贷便利(MLF)操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点,短期看房贷利率仍有下调预期。

“今年一系列政策都在围绕提振房地产市场展开,后续在房贷利率以及定向人群支持层面,可能出台更多政策,以保障房地产市场平稳运行。”张波表示。(证券日报)



报业集团&耘林集团联合出品

## 对于养老,我们该有怎样的态度

### 话题:养老,也要“共同富裕”

在与老人接触的过程中,发现有一部分人对于养老这个问题抱有不切实际的幻想,总以为天上早晚会掉“馅饼”,或者认为国家为这个事情买单是天经地义。在这里,想和大家来探讨一下。

从大的宏观层面来讲,中国这么多老人,全部靠国家来给你养老,基本是不现实的,国家能够做到让最困难的一群人养老保障已经是很不容易了。很多人一说到这个问题,就喜欢拿世界上其它国家的例子来做对比,比如北欧,好像觉得北欧国家能做到,我们国家为什么就做不到。先不说其它很多复杂的原因,就单从人口角度来说,北欧那些国家加起来

才多少人口,我们国家多少人口?据预测,到2050年,我们国家的老齡人口要达到将近5亿,如果这些老齡人都要靠政府来养老的话,恐怕全世界没有哪个国家能做得好。所以,对于家里条件好的或自己有能力负担自己养老生活的老人来讲,就不要再想着从国家和政府那里去分一杯羹了,要体谅国家和政府的难处,让国家有更多的资源去分配给最需要的弱势群体,保障这些人能够安享晚年,这在某种意义上来讲也是在做慈善。所以,在养老这个领域,希望有条件的老人要有这个觉悟,多承担一些责任,多为国家大局考虑,养老也要有“共同富裕”的目标。

### 话题:养老,体验和拥有哪个更重要

最近看了一本书《瓦尔登湖》,里面有一个很令人深思的观点:生活在于体验,而不在于拥有。这使我想起了很多老年朋友对待养老生活的态度。老人退休以后确实应该静下心来好好想一想,以后的生活该怎么过。年轻时形成的一些观念和习惯性做法,到了老年可能并不适用。比如,有一个地方非常适合养老,在那里老人可以过上非常幸福快乐的晚年生活,但当真正让老人做决定的时候,他们往往考虑的不是如何去尽快体验或享受这种快乐的养老生活,而是在纠结:这个房子的土地性质是什么,产证还剩多少年,若干年后这个房子怎么处理等等,甚至有的为了一张房产证的问题就决定不去享受这种快乐养老的生活了。其实往深了想,这种观念是何等的荒唐和可笑。为了一张证,说

白了就是一张纸,就可以牺牲掉自己整个晚年的幸福生活,这其实就是人们固有的“拥有”执念,好像这个东西只有自己拥有了才可以享受到和体验到,不拥有就无法享受。那试问,祖国各地的大好河山,你拥有吗?但你不是照样去旅行和欣赏吗?我们每天要呼吸的空气,有证明你拥有吗?但我们不是每天都在呼吸吗?我们每天都在体验新鲜的空气,在体验四季花开,在体验鸟儿的歌声,但这些东西我们都不曾拥有过。相反的例子,有些爱喝酒的人买了很多好酒,藏在自己的酒窖里,到死都没有品尝过,这些人确实“拥有”了很多美酒,但从来没有体验过美酒的滋味,这种做法是不是很愚蠢呢?所以,养老生活是体验重要,还是拥有重要,确实值得每一位老年朋友认真思考。

## 梁阿姨露齿开心笑了 ——康贝佳让您笑齿荣光

日前,来自滨湖区的梁阿姨摸着自己饱满的脸颊,露出新种的牙齿由衷地笑了。梁阿姨以前饱受缺牙之苦,这次经过有植牙经历的邻居推荐,提前预约了康贝佳口腔的专家号。梁阿姨来到无锡康贝佳口腔,经过该院解主任的悉心治疗,如愿种上了新牙,自我感觉整个治疗没有原先想象的疼痛。

解永富主任专注牙列缺损、牙列缺失的常规修复和种植义齿修复、各种复杂条件下的种植治疗、牙列缺损种植修复、牙列缺失的种植义齿修复,从事口腔颌面外科及口腔种植修复工作二十余年。他是康贝佳集团疑难种植病例专家。江苏省口腔医学会种植专业委员会常委、江苏省医学会医学美容与美容分会常委。先后多次赴韩国、美国等地参加口腔种植学术交流会议,发表论文数十篇,主持并承担多项省市级科研课题的研究,是本地区开展种植技术的先驱者,在华东地区享有较高的声誉。

谢主任说:人类的牙齿随着年龄的增长会不断老化,所以,一旦出现掉落就需要进行植牙,不能拖。目前来说,“奥齿泰种植牙术式”是比较受欢迎的一种。滨湖区的梁阿姨就是采用的韩



国奥齿泰种植体。

韩国奥齿泰是目前世界十大种植体品牌之一,被业内誉为较适合我国国人的种植体。目前它已经升级到第四代TS系统,种植体所使用的材料也从“钛合金”升级成了“与人体相容性较好的纯钛材料”,而且,奥齿泰 OSSTEM 种植体的表面是仿照瑞士的技术,经过了酸蚀、大颗粒喷砂处理,还有多孔纳米氧化钛的技术处理,与人体牙槽骨的结合速度更快、更牢固。韩国奥齿泰种植牙。固位性佳,使用寿命长,植体植入较稳定,而且密度以及形态都和本身的牙齿相差无几的种植体来进行的,所以在种植后成功率也是比较高的,并且对人们的身体伤害比较小。

实际上,种植牙的成功与否,种植体不是最主要的因素。关键是种植牙医生的临床技术和术后期的维护保养。(小贝)