

官方接连发声,北上广深四大一线城市均已表态 “认房不认贷”影响几何?

近日,官方接连就房地产市场发声,涉及降首付和降房贷利率、换房减免税费、落实“认房不用认贷”政策等,其中“认房不认贷”的相关表述备受市场关注。业内专家表示,从不同城市能级看,“认房不认贷”政策对一线城市影响最大,将明显降低改善型住房需求的成本。目前,北上广深四大一线城市均已表态,将按照相关会议要求抓好贯彻落实,支持刚性和改善性住房需求。



(资料图)

住建部发声:落实好“认房不用认贷”等政策

7月28日,据《中国建设报》报道,住建部部长倪虹近日召开企业座谈会,强调要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;继续做好保交楼工作,加快项目建设交付,切实保障人民群众的合法权益。

数日前,中央政治局会议刚对房地产市场进行了最新定调。会议指出,要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产

市场平稳健康发展。

易居研究院研究总监严跃进对记者表示:“住建部企业座谈会提及房地产市场的三项政策,包括降首付和降房贷利率、换房减免税费、取消‘认房又认贷’政策,涉及金融财税等领域,充分体现了相关部门落实中央政治局会议精神、调整优化购房相关政策的导向,也有助于引导各地在此类领域持续放宽政策。其中,落实‘认房不用认贷’政策的表述有更大新意,从各地尤其是一线城市实际操作看,该领域政策过紧,导致二套房认购成本过高。”

记者注意到,此次住建部召开企业座谈会,是在近日人民银行对“存量房贷利率”政策表态后,又一部委就房地产政策发声。其中,“认房不认贷”

的相关表述备受市场关注。

所谓“认房不认贷”,通常是指商业银行在确定贷款比例时,只按照家庭名下是否有房来认定,不管购房家庭是否有住房贷款记录。目前一些重点城市实行“认房又认贷”,即“卖一买一”情况下只要全国范围内有过购房贷款记录,再次贷款购买住宅都被认定为第二套。

中原地产首席分析师张大伟表示:“以北京为例,目前购房政策为‘认房又认贷’,第二套住房商业贷款最低首付比例普通住宅为60%,非普通住宅为80%。严格的‘认房又认贷’政策的确打击了炒房客,同时对改善性住房需求也造成‘误伤’,制约了合理住房需求的释放。”

仅十余城执行“认房又认贷”北上广深发声

自去年以来,已有郑州、杭州、南京、苏州、天津等多个城市优化“认房又认贷”政策。根据中指研究院监测数据,当前限购较严格且执行“认房又认贷”政策的城市主要包括北京、上海、广州、深圳、成都、西安、厦门、长沙、合肥、武汉、青岛、福州、宁波、重庆、石家庄、珠海等十余个核心城市。

中央政治局会议、住建部企业座谈会召开后,截至目前,北上广深四大一线城市均已就相关会议精神和要求表态。北京市住建委、深圳市住建局先后发文称,将结合实际情况,会同相关部门抓好贯彻落实,大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进当地房地产市场平稳健康发展。广州市住建局接受媒体采访时表示,将结合实际尽快推出有关

政策措施,大力支持、更好满足刚性和改善性住房需求,促进广州房地产市场平稳健康发展。上海市住建委、房管局召开专题会议,表示将因城施策,支持刚性和改善性住房需求,做好保交楼、保民生、保稳定工作,促进上海房地产市场平稳健康发展。

“至此,四个一线城市都已作出表态,后续或有相关政策调整。”严跃进指出,“认房不认贷”政策对于一线城市的影响是最大的,以上海为例,在“认房又认贷”政策下,很多购房者换房时首付比例高达70%、房贷利率高达5.25%,若改为“认房不认贷”,首付比例可以调整为35%、房贷利率可以降至4.55%,能够非常明显地降低改善型住房需求的首付和利率成本。

他进一步指出:“一线城市若放松‘认房不认贷’政策,将使得此类城市近期市场复苏和反弹,预计对新房的影响最大,而二手房方面由于挂牌量较多,还需要时间消化。总体上,近期卖房和购房双方都应该密切关注此类政策,积极主动做好策略调整。”

对于政策落地情况,张大伟则认为,“认房不认贷”在一线城市预计不会全面实施,很可能会率先在一线城市的偏远区域试点。“这个政策从上到下都认为是最有可能松绑的,但从北京地区来看,到底如何松绑,影响会有巨大的不同,市场以为会一刀切,但很可能针对少数人群定向释放试点。比如,‘一区一策’、二胎家庭、职住平衡或者养老家庭等。”

(央广网)

浙江在放开放宽落户限制上再迈一步 杭州取消积分落户名额限制

浙江在放开放宽落户限制上再迈一步。7月31日,浙江省人民政府办公厅发布《关于高质量推进户籍制度改革的通知》(以下简称《通知》)。其中明确,杭州市城区要取消落户名额限制,精简积分项目,确保居住年限和社会保险缴纳年限分数占积分的主要比例。该政策一经发布,便引发大众广泛关注。

“该政策不管是从现实意义还是导向意义上,都是非常重磅的。”浙江省发展规划研究院助理研究员李杨向记者表示。

仔细来看,《通知》主要放开放宽三类落户,一是全面放宽居住落户条件限制,明确取消杭州市城区积分落户名额,其他地区缩短居住年限;二是由县级及以上职能部门确定符合本地需要的人才范围,为人才落户提供更多选择;三是放宽投靠落户条件,扩大亲属投靠对象范围。这其中最受大众关注的一点,就是在居住落户方面,明确提出杭州市城区要取消落户名额限制。

目前,杭州常见的落户方式有人才引进落户、投靠落户以及积分落户。所谓积分落户,是通过划定分数线实行总量控制的,因此每年落户分数线可能会有浮动。但此次政策明确“取消杭州市城区积分落户名额限制”,即只要经审核符合居住证积分落户基本申请条件,也就是积分满100分的就可以落户,这也让外来人口落户杭州变得更加容易。

按照杭州调整后的积分落户办法,以一名40周岁以下、高中学历的外地人为例,只要他在杭州居住4年、缴纳社保4年,积分就可以达到100分,如果参加无偿献血、社区义工等活动,还能获得额外的积分,时限还可以进一步缩短。

“此前第七次人口普查的数据也显示出,浙江省外流入人口受教育程度以初中为主,初中及以下人口比重合计接近八成,占绝对多数。而在杭州本地,这部分人群可能已经在此工作多年,对于积分落户的需求最为迫切。”浙江大学的米红觉得,此次杭州城区放开积分落户名额限制后,或将有超百万人受益。

杭州作为浙江11座地级市中唯一一座城区常住人口近千万(2021年末为993万人)、外省流入人口约为三分之一的城市,取消积分落户名额限制也是因时所需。

不仅是积分落户,在学历类人才落户方面,今年4月,杭州再度将直接落户的门槛放宽至大专学历。也就是说,大专学历的毕业生,只需与用人单位签订劳动合同,并缴纳社保,就可以直接在杭州市区落户。而如果是45周岁以下的普通高校硕士研究生,还可以“先落户后就业”。

本次浙江在省级层面统一规定,在李杨看来,是给浙江省各个城市完善落户政策注入“强心针”,同时也给有意在浙奋斗创业、安家落户的外来人口吃下“定心丸”。

(潮新闻)