

超20城住房公积金贷款松绑 北上广深银行审批放款加快

春节假日期间,全国多地住房公积金贷款政策松绑。

据记者不完全统计,2021年末至今,已有包括南宁、桂林、晋江、呼和浩特、福州等20余座城市住房公积金贷款政策松绑。措施主要包括上调公积金住房额度,放宽住房公积金提取和使用条件,扩大住房公积金用途,以及取消户籍限制,降低二套房首付比例等。

南宁住房公积金管理中心网站发布《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则(征求意见稿)》,将维持首套房、二套房首付比例不变,分别不得低于住房价值的20%、40%,不过,首套房公积金贷款的最高额度由原先的60万元提升至70万元,第二套房公积金贷款的最高额度从50万元提高至60万元。

福州调整住房公积金政策,二次申请使用住房公积金的贷款条件将放宽,这一贷款政策从今年2月1日开始调整。马鞍山市对满足一定条件的高层次人才,首次买房公积金贷款额度可最高提至60万元。

北上广深也进一步加快购房放款速度。2022年开年,银行个人购房贷款出现明显变动。近日,记者致电广州地区多家国有行及股份行,对方均回复称:贷款额度充裕,放款期限缩短。

“公积金成本低、普惠性强,更多是为满足购房者的合理住房消费需求。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉解释称,地方政府放松住房公积金政策,一定程度上也是为引进人才所做的政策配套,但这并不等同于刺激楼市。

业内人士指出,公积金贷款政

策的松动调整是对中央经济工作会议提出的房地产调控政策的积极响应。

2021年12月,中央经济工作会议召开。此次会议继续强调房住不炒,也首次提出加强预期引导,探索新的发展模式,并提出支持商品房市场更好地满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

过去的2021年,楼市降温明显。据国家统计局数据,2021年12月,房地产住宅投资累计值为11.12万亿元,累计增长率为6.4%,延续了始于2021年初的下行态势。克而瑞数据显示,截至2022年1月,一、二线城市成交指数均出现不同程度下跌。自2021年三季度起,为促进新房销售,房地产商纷纷降价。

春节前夕,政策端调整迹象频出。

1月17日,央行下调中期借贷便利(MLF)和公开市场操作逆回购利率各10个基点。2022年首月5年期以上LPR公布后亦较上期下降5个基点,系21个月以来首次下调。不过,楼市短时间未得到明显复苏。据乐居统计数据,2022年春节期间,全国超1.2万个在售楼盘中有4000多个仍在正常营业,万科、绿地、中海等都推出优惠促销活动。不过,新房成交数据并不理想。据中银证券统计,在其跟踪的47个城市中,春节期间新房成交面积同比仍有较大幅度下降。

住房公积金贷款松动的城市以二三线城市为主。多名业内人士指出,二三线城市的“去化”压力较大,客观上更需要政策支持。

“政策利好频传,并不直接等

同于刺激楼市。”李宇嘉分析指出,从过往经验来看,信贷宽松、放松限购限售限贷等政策是楼市回升的主要推动力。相对而言,住房公积金贷款政策松绑对提振楼市信心,作用有限。不过,他也表示,这亦能向市场传递积极信号。

李宇嘉还指出,当下,政策环境对返乡创业的支持力度不断加大,公积金贷款政策松绑也为返乡创业人群提供了积极的政策配套。

“住房公积金贷款松绑,个人按揭贷款审批加速,都是国家调控政策连续稳定的体现。”李宇嘉表示,在房住不炒的政策大框架和“保交楼、保稳定、保民生”的“三保”政策下,房地产销售仍以满足合理住房需求、鼓励居民的合理住房融资需求为主。

公积金贷款政策调整一定程度上有利于提振市场信心,积极推动市场合理需求的释放。业内人士认为,短期而言,房地产信贷环境将得到进一步改善,将会有更多城市跟进调整公积金政策。

一线城市的市场风向标意义更为明显。北上广深的购房政策,也逐渐出现不同程度的松动。

据贝壳研究院数据,2022年1月,四座一线城市的银行放款速度均有所加快。其中,广州较上月缩短40天以上,北京平均缩短12天至70天。

一名国有行广州分行的客户经理告诉记者,目前个人按揭贷款额度充足,符合贷款条件且资料准备充分的情况下,最快一周即可放款。某股份行客户经理也透露,贷款额度较为充裕,放款最快仅需四到五个工作日,同时针对部分优质客户,有利率优惠。(时代周报)

35个重点城市住房租赁价格指数发布: 六成城市下跌

近日,由易居企业集团、上海易居房地产研究院、华东师范大学东方房地产研究院三方共同发布的《中国城市住房租赁价格指数报告》显示,2022年1月份中国城市租赁价格指数为1033.1点,与上月持平,同比跌幅0.46%。

从环比方面看,在监控的35个城市中,有13个城市租赁价格指数出现上涨,上涨城市数量比2021年12月增加了6个城市,其中西宁、青岛和武汉涨幅较大,分别为1.56%、0.62%和0.40%。有21个城市(石家庄、长沙、大连、太原、哈尔滨、济南、贵阳、北京、深圳、福州、银川、长春、宁波、合肥、昆明、沈阳、郑州、海口、南宁、成都、兰州)租赁价格指数出现不同程度下跌,下跌城市数量比2021年12月减少6个城市。其中,兰州(-0.47%)跌幅居首,其次是成都(-0.46%)和南宁(-0.45%)。除此之外,只有呼和浩特租赁价格指数与2021年12月持平。

同比方面看,包括上海(4.08%)、西宁(3.12%)、杭州

(1.86%)、北京(1.79%)、青岛(0.68%)和广州(0.59%)在内的6个城市租赁价格指数呈上涨态势。其余29个城市(呼和浩特、重庆、石家庄、银川、成都、西安、天津、南京、南昌、贵阳、深圳、乌鲁木齐、厦门、武汉、福州、哈尔滨、长沙、宁波、长春、海口、沈阳、大连、昆明、合肥、济南、郑州、南宁、太原、兰州)租赁价格指数均有不同程度下跌。其中,兰州跌幅(-6.17%)最大,其次是太原(-5.55%)和南宁(-5.12%)。

整体来看,受监测的重点城市中,环比与同比双双下跌的城市有20个(成都、大连、福州、贵阳、哈尔滨、海口、合肥、济南、昆明、兰州、南宁、宁波、深圳、沈阳、

石家庄、太原、银川、长春、长沙、郑州),比2021年12月份少6个城市;广州、杭州、青岛、上海和西宁5个城市同环比均呈上涨态势。

具体到一线城市,环比方面依旧呈现分化状态。其中,上海(0.05%)和广州(0.10%)两个城市租赁价格指数环比上涨,北京(-0.10%)和深圳(-0.15%)两个城市租赁价格指数环比则继续呈现下跌态势。同比方面,只有深圳(-2.13%)租赁价格指数下跌,跌幅有所收窄。上海(4.08%)、北京(1.79%)和广州(0.59%)租赁价格指数继续呈上涨态势,且涨幅进一步扩大。

链接

中国城市住房租赁价格指数

中国城市住房租赁价格指数,通过定期监测全国重点城市租赁的相关成交数据和市场调研数据,采用类似房屋重复交易法,计算35

个城市月度价格变动趋势,在此基础上形成租赁价格指数。指数的基期时间是2016年1月,基点值为1000点。(中房网)

中间户和边户 你会选哪个?

如今的房价对于大多数来说就不是简单能够得到的,买房也成为当代很多人的终生大事之一,所以关于房子的每一个小细节都会尤其在乎,大到楼盘周边配套、地理位置,小到对一个户型的选择,各种细节问题。不知道各位小伙伴们在买房时有考虑过中间户和边户的差别吗?

中间户还是边户?

首先咱们得先搞懂到底什么是中间户和边户,从名字上来看,住宅中的中间户为一层楼中间的户型,所谓边户也就是楼房靠边的户型。一般而言,中间户相较于边户而言要小一些,采光和通风也不及边户优秀,更靠近电梯,所以很多购房者会更倾向于边户。

但是边户真的就完美无缺吗,中间户也毫无可取之处吗?显然不是的,中间户与边户各有优劣。

边户好在哪?

都说边户好,好在哪小伙伴们都清楚吗?首先,众所周知的一个点就是采光。毋庸置疑,边户一般为全明户型,阳光充足,优秀的采光让整个房间更加温暖明亮,也能够保持室内干燥,不容易潮湿发霉。同时,这种户型也会因为无遮挡,带来流动的通风效果。所以大多数购房者会因为这两点更加青睐边户。

其次,边户相较于中间户,离电梯会远一些,平时的电梯声、走廊里的走路声、交谈声也是一种潜在噪音,边户受此的影响较小。

但是小伙伴们看房时需要特别注意的一点,楼盘是否临街或者靠近学校等,房屋本身的隔音是否达标,如果这些要素皆存的话,边户就需要酌情考虑了。

中间户也有优点

那些已经买房或者还没买房的朋友们看到这里是不是会疑问:难道中间户就没有可取之处吗?其实不然,中间户也有优点。

一般情况下,中间户较边户来说面积没那么小,房价也会更可观,对一些预算没那么充足,但又钟爱此楼盘的人来说,中间户性价比可观。

其次,下雨天的时候,特别是像无锡这种南方城市,每年的梅雨季节,中间户的位置一定程度上避免了雨水的冲刷和屋内的潮湿。

另外,最直接的优点便是中间户靠近电梯,平时出入较方便,对于懒人来说不失为一个福音。

中间户也好,边户也罢,各有优劣,所以还是得看购房者更加关注哪个点了。关于劣势小伙伴们也不要怕,噪音问题装个隔音效果好的玻璃,预算问题咱们新的一年努力挣钱呀!