

多地下调购房首付比例

下调首付比例的城市持续增加。继菏泽率先下调商贷首付比例后,近期,重庆、赣州、佛山、南通等地银行相继下调商贷首付比例。记者梳理发现,2022年以来,北海、自贡、南宁、福州、晋中等地也下调了公积金贷款购房首付比例。

业内人士表示,这些下调首付比例的地区前期楼市成交热度普遍较低,预计后续跟进的城市也将以非热点地区为主,热点城市跟进的可能性较低。

■ 下调首付比例城市增多

记者梳理发现,上述下调商贷首付比例的城市中,当地银行对首套房贷款的首付比例一般最低降到20%,二套房首付比例则在40%以内。而下调商贷首付比例的城市前期楼市基本都出现较明显的降温。

以菏泽为例,机构数据显示,2021年下半年,菏泽市房地产市场迅速降温。2022年1月,菏泽城区整月销售新房约1800套,相较2021年12月的1900套下降约5%,较2021年1月的3100套,下降约42%。

■ 热点城市跟进可能性小

针对下调首付比例的影响,中指研究院指数事业部研究副总监陈文静表示,下调贷款首付比例可以对当地市场情绪产生较好的带动作用,购房者观望情绪或有所改观,置业信心有望得到提振。未来,效仿跟进的城市有望持续增加,特别是成交量较小、市场调整压力较大的三四线城市。

中原地产首席分析师张大伟表示,此轮调整房贷首付比例的城市均为“非限购”城市。下调住房贷款首付比例是一种通用的房地产市场调控手段,短期内应会有城市跟进出台类似

政策,但是预计一线及强二线城市等房地产政策较为稳定的城市,不太可能会跟进。

继北海、自贡、南宁、福州之后,2月25日,山西晋中市发布关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知(试行)。通知指出,将降低二套房首付比例,家庭购买第二套改善性住房需申请住房公积金贷款的,首付比例下调为不低于购房总价的20%。该通知自2022年3月1日起执行。

58房产研究院分院院长张波表示,金融政策边际放松对市场信心的提振比较明显。2月房地产市场调整态势延续,部分需求支撑力度强、政策扶持力度较大的城市,市场筑底回升节奏会明显加快。但是需要指出的是,部分城市推出的降低二套房首付比例政策与“房住不炒”大方向存在一定偏差,一旦操作过头,可能会面临被叫停的风险。(中国证券报)

楼市再现零首付、首付贷 专家:注意风险,不能一放就炒

“如果1成首付的钱都没有,就可以做首付贷款,也就是零首付。”惠州某房产中介对记者表示。

近日,记者了解到,郴州、惠州都出现“零首付”“首付贷”现象。值得注意的是,首付贷不符合相关规定。有专家表示,如果购房者选择做首付贷,得做好心理准备,一方面可能被抽贷,另一方面可能会承担相应的违约责任,购房者还可能受到资金损失。

另外,专家表示,首付贷实际上是购房加杠杆的操作,从购房者本身来说,是个体购房行为,但如果行业中普遍出现这种情况,就会成为新的金融风险。

“零首付”即可买房

“目前有开发商会送1-2成的首付,客户只需要付1成的首付,如果1成首付的钱都没有,就可以做首付贷款,也就是零首付。”惠州市一房产中介对记者表示,惠州所有楼盘都可以做“零首付”,不过购房者需要付定金,一般情况下定金是5万元,剩下未付清的首付可以做“首付贷”。

上述中介表示,近期惠州市的首付贷款利率和按揭贷款利率区间为5.3%-5.6%，“具体要看资质,如果征信和流水没有问题,银行就可以审批贷款。”那么如果流水不达标可以进行首付贷吗?“得花钱。”中介表示。

另外,湖南省郴州市也出现了“零首付”的现象。郴州当地的房产中介对记者表示,荣裕美丽缘项目可以“零首付”买房,也就是说,签约的时候把购房的合同价格提高,未能一次性付清的首付款即可按照按揭贷款的流程一同贷款。另外,不止一位郴州房产中介对记者表示,郴州的首付可以“首付分期”,也就是说,购房者不用去银行贷款,只需在半年或者一年内把首付付清即可。

值得注意的是,住建部、国家发改委等七部门发布的《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》明确表示,不得提供或与其他机构合作提供首付贷等违法违规的金融产品和服务,不得向金融机构收取或变相收取返佣等费用。

那么,“零首付”出现的原因是什么呢?

诸葛找房数据研究中心分析师梁楠对记者表示,“零首付”的出现主要还是因为楼市整体下行,销售较低迷,这是开发商为促进销售采取的一种降低首付的购房方式。

美联物业全国研究中心总监何倩茹对记者表示,一些城市调低首付比例,这与去年以来整个市场行情向下走有密切关系,因为开发商和银行业务量都出现比较大的萎缩,现在为了保持正常的营业水平,银行和开发商会想办法促使客人买房、贷款。

事实上,2021年惠州和郴州的住宅成交量的确存在较大幅度下滑。

惠州中原研究中心数据显示,2021年惠州新房成交99957套,同比减少38%。另外,惠州市新房去化周期自2021年年初开始持续攀升,2021年年末,惠

州市新房去化周期为29个月,而2021年年初,惠州市新房去化周期还保持在10个月左右。价格方面,国家统计局数据显示,截至2021年12月,惠州市二手房价格已经连续下跌6个月。

郴房网统计的数据显示,2021年郴州市住宅成交共17112套,同比2020年的21100套下降20%,同比2019年的20214套,下降15%。

“零首付”买房有风险

“首付政策宽松将刺激楼市交易复苏。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,近期各地首付的成数或首付的金额都存在明显降低,各类调整普遍都是银行指导或房企主动调整,很少有公开的发文,也没有看到各类管控或叫停的做法。严跃进认为,首付贷实际上是购房加杠杆的操作,存在极高风险,从购房者本身来说,是个体购房行为,但如果行业中普遍出现这种情况,就会成为新的金融风险。

梁楠对记者表示,“零首付”相当于开发商越过金融贷款审核环节,直接给不符合条件的购房者提供贷款,这存在一定的金融风险。对于房企来说,“零首付”短期内或会提升销售业绩,但最终风险都会转移到购房者身上,因为“零首付”一般意味着购房者支付能力偏弱,大额贷款导致还款压力增加,后期可能会出现断供的问题。对于银行来说,通过一些非银行类金融机构借贷的贷款人个人信息或不会及时录入央行征信系统,这加大了银行的监管难度,另外,银行可能无法对买房人的偿还能力进行准确判断,银行的贷款违约率或将提升。

何倩茹表示,因为国家明文规定是不允许首付贷的,所以首付贷存在被抽贷的风险。如果购房者选择做首付贷,得做好心理准备,一方面可能被抽贷,另一方面可能会承担相应的违约责任,还有可能会导致购房合同毁约,购房者将受到资金损失。

“当前房地产市场出现了一些新的情况,即一紧就死、一放就炒的乱象。”严跃进表示,对于合理住房消费需求的支持,需要一个科学完备的政策体系和操作规范,如果无序违规放松,表面上会刺激购房需求的活跃,但可能会无形中刺激房地产杠杆率的无序扩大,进而引起各类风险。

(华夏时报)

现金收购茅台酒无锡站

应老客户盛情邀请,再次走进无锡



另收购五粮液、洋酒、剑南春、郎酒、董酒及各类高度白酒

活动日期:2022年3月3日~3月8日(全天无休)

茅台酒收购价格(高度53%vol)

茅台酒年份	价格(元/瓶)	茅台酒年份	价格(元/瓶)
2013-2020茅台酒	2400-3000	1998茅台酒	8000
2012茅台酒	3200	1997茅台酒	8300
2011茅台酒	3300	1996茅台酒	11300
2010茅台酒	3600	1995茅台酒	16300
2009茅台酒	3800	1994茅台酒	17800
2008茅台酒	4100	1993茅台酒	18300
2007茅台酒	4300	1992茅台酒	18800
2006茅台酒	4500	1991茅台酒	19300
2005茅台酒	4600	1990茅台酒	19800
2004茅台酒	4900	1989茅台酒	20800
2003茅台酒	5200	1988茅台酒	21800
2002茅台酒	6000	1987茅台酒	22800
2001茅台酒	6200	1986茅台酒	25800
2000茅台酒	7500	1985茅台酒	26300
1999茅台酒	7800	1984-1980茅台酒	2.5万-3万元

全品相,不跑酒。另收冬虫夏草、安宫牛黄丸

地址:无锡市梁溪区前东街88号(无锡国际饭店1914房间)

联系电话:18116039324 13866208058 (小张)

公交线路:10路、11路、12路、25-1路、25-2路、25路、208路、211路、30路、31路、311路、328路、61路到国际饭店下车即可。

交易成功,报销车费!

温馨提示:本市、区均可上门收购。欢迎来电咨询!

提示:酒店外,车站旁,不设任何接待点,谨防上当受骗。

广告