

3.7%来了,楼市利好! 多城下调首套房贷利率

首套房贷利率“破4进3”,全国多个城市已加入下调阵营。近日,记者从某国有大行石家庄分行了解到,自10月14日起,石家庄地区首套房贷利率从4.1%下调至3.8%。

据悉,全国已有多个城市下调首套房贷利率。例如广东清远将利率降至3.7%,为目前最低水平;广东阳江将利率降至3.9%;山东济宁将利率从4.1%降至3.95%;天津、贵阳以及湖北武汉、宜昌和襄阳均将利率从4.1%降至3.9%。

首套房贷利率“破4进3”

本轮首套房贷利率的下调,源于人民银行、银保监会9月29日发布的阶段性调整差别化住房信贷政策。

该项政策要求,对于2022年6月至8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市,在2022年底前,阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。按照“因城施策”原则,符合上述条件的城市政府可根据当地房地产市场形势变化及调控要求,自主决定阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

根据易居研究院智库中心梳理,在纳入国家统计局调查的70个大中城市中,至少有23

个城市符合此次新政要求。其中二线城市有8个,分别为哈尔滨、兰州、武汉、大连、天津、石家庄、昆明和贵阳。三线城市有15个,分别为泉州、温州、泸州、岳阳、宜昌、北海、大理、秦皇岛、湛江、包头、安庆、济宁、常德、襄阳和桂林。

该项政策一出,全国多个城市迅速响应。10月1日,广东清远宣布,将首套房贷利率由现行的“LPR-20BP”调整为“LPR-60BP”,按照目前5年期LPR报价4.3%计算,调整后的首套房贷利率可低至3.7%,这也是目前已知的最低利率。

各个城市的下调幅度并不一致。例如,广东阳江将利率降至3.9%,江门、云浮、湛江

等广东地级市取消了利率下限;山东济宁从4.1%降至3.95%,湖北武汉、宜昌、襄阳均已降至3.9%,天津、贵阳也从4.1%降至3.9%。

业内人士认为,房贷“低利率”阶段已经开启,这能有效降低购房成本,提振四季度楼市行情。

仲量联行中国区首席经济学家庞溟表示,近期各地积极落实稳楼市政策,多家银行根据市场变化和自身经营情况自主下调了房贷利率,部分城市下调了首付比例下限和利率下限。这意味着,政策“组合拳”正积极助力房地产市场的信心回暖、情绪修复、成交提振。

购房利好政策频出

除了下调首套房贷利率,近期购房利好政策频出,例如优化调整住房公积金政策、对换购住房予以个税退税优惠等,有效降低了购房成本。

继阶段性调整差别化住房信贷政策之后,首套住房公积金贷款利率也迎来下调。9月30日,中国人民银行决定,自2022年10月1日起,下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变,即5年以下(含5年)和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。这也是人民银行时隔7年多首次下调个人首套住房公积金贷款利率。

以北京为代表的一线城市已经跟进,自10月起,北京市管首套住房住房公积金贷款利率下调0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别降至2.6%和3.1%。此外,南京、杭州、湖州、嘉兴、宁波、东莞、无锡、郑州、南宁、石家庄、天水、吉林、泸州、襄阳、宜昌等多个城市也陆续发布了调整住房公积金贷款利率信息。

财税政策也对居民换购住房给予了优惠。9月30日,财政部和国家税务总局发布的《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》明确,为支持居民改善住房条件,自2022年10月1日至2023年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售1年内,在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

中金公司分析师张文朗在研报中表示,近期,稳定房地产市场的政策工具组合密集出台,政策主要聚焦保障房企合理融资需求,以及在“房住不炒”的前提下稳刚需和改善性住房需求等领域,有望促进房地产市场的供需两端进一步企稳。

庞溟表示,信贷政策可以和土地政策、税收政策等协同发力,支持刚性需求和改善性住房需求,促进居民合理购房需求有效释放。预计各地房地产调控政策落地的节奏将进一步加快,优化调整的力度也将进一步加大。(上海证券报)

未来五年房地产怎么发展? 定调来了

中共二十大报告中,在“增进民生福祉,提高人民生活品质”的大框架下阐述了房地产发展方向,具体提出:坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

这将对我国住房制度以及房地产市场发展带来怎样的影响?

重申“房住不炒”

自2016年底,中央经济工作会议首次提出坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位之后,“房住不炒”也在2017年10月被写进中共十九大报告中。

“过去几年中,尽管房地产行业经历了起伏,中央支持各地因城施策优化楼市调控政策,‘房住不炒’始终是政策坚守底线。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为,经过多年发展,“房住不炒”理念已经深入人心,成为社会共识,购房者置业更加理性,住房的居住属性不断强化。

陈文静说,二十大报告中再次强调“房子是用来住的、不是用来炒的”,彰显政策定力,同时也意味着“房住不炒”将成为我国长期坚持的房地产行业定位,接下来房地产发展的落脚点将更多聚焦在保民生、提品质上。

“未来,合理的住房需求仍将是政策支持和鼓励的主要对象,刚性和改善性住房需求释放仍有空间,特别是人民美好生活需要日益广泛,改善性住房需求或将成为市场的关键支撑。”陈文静说。

再提“租购并举”

除了“房住不炒”,“租购并举”同样也是一个熟悉的提法。

二十大报告中“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的表述与十九大报告中的一致。

“工作重点不在于往哪走,而在于如何走。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对此表示,这充分说明,未来五年住房制度改革将和十九大的思路一脉相承,即大方向不变。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也认为:

“租购并举”预计将加速

2015年底,中央经济工作会议首次提及发展住房租赁市场,并强调将“租购并举”确立为我国住房制度改革的主要方向后,住房租赁市场的发展推进明显加快。

“目前我国已经初步形成了多主体发展租赁住房的良好态势,国有租赁企业起到了对市场的引领、规范、激活和调控作用,更多专业化、机构化的住房租赁企业积极参与市场建设。”ICCRA住房租赁产业研

究院院长赵然表示。这一方面表明,租购并举的住房制度,必须要以时不我待的战略思路来推进建设;另一方面,这一制度建设又需要一个过程,才能达到“租”和“购”真正并举。

但相同的表述背后亦有不同之处。

严跃进指出:十九大报告中,该住房制度改革是在“提高保障和改善民生水平”的大框架下论述的;二十大报告则是在“增进民生福祉,提高人民生活品质”的大框架下进行的。可以看出,在保民生的基础上,

提品质也是重要的内容。换言之,住房制度改革要兼顾民生和提品质双重目标。

李宇嘉进一步分析指出,新时期住房工作的顶层思路非常清晰,就是“房住不炒”和“租购并举”。前者统揽住房工作全局,是全国上下开展行业和市场管理、创新管理模式和长效机制、推进新住房体系和制度建设的顶层指导;后者是我国进一步推进住房制度改革,探索房地产发展新模式,推进住房高质量发展的顶层设计。

房源,扩大租赁住房的有效供给,增强发展的可持续性。”赵然提出,各地应结合住房供需状况等因素,将新建租赁住房纳入住房发展规划,合理确定租赁住房建设规模。

“更重要的是,随着中国房地产市场逐渐由增量市场向存量市场改变,可以通过存量房改造,积极盘活存量资产,使租赁住房供应走向可持续发展之路。”赵然说。(中国新闻网)