

新一轮房地产组合拳释放三大政策信号

新一轮房地产政策优化调整力度正持续加大。5月27日,上海市住房和城乡建设管理委等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》),提出调整优化住房限购政策、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”等九条政策措施。

实际上,自5月中旬以来,全国层面统一部署,地方层面“因城施策”,多项房地产支持政策密集出台。站在房地产市场供求关系发生变化的当下观察,不论是“供”“需”两端双管齐下,还是“消化存量”“优化增量”并重,此轮房地产政策组合拳,透出不少深意。



“供”“需”两端双管齐下

从放松限购、引导居民房贷利率下行,到建立城市房地产融资协调机制、保交房等,近期一揽子政策凸显出在房地产市场“供”和“需”两端均加码的特点。

从需求端来看,5月17日,央行围绕住房信贷连发三招,包括降低个人住房贷款最低首付款比例、下调个人住房公积金贷款利率、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。此后的10天内,广东多个地市、上海、西安、重庆相继宣布取消当地首套房和二套房贷款利率下限,并下调最低首付比例。另外,进入5月以来,继24日珠海“全面取消商品住房限购及限售年限”后,全国仅有6地仍在

限购。

政策效果正逐步显现,在部分一线城市和省会城市,看房者购房积极性提高了,实际市场成交也有所升温。“父母希望在南部新城购买一套140平方米的改善性住房,这几天已经转了好几个项目,近期就打算下定。”正在看房的南京市民李女士表示。该项目顾问宋经理介绍,新政后,项目的到访量增长了300%。进入5月以来,该项目认购超过80套。

南京房地产学会副会长孟祥远认为,市场经历了一个比较大的调整后,已经到了一个底部,但之前很多人依然不愿出手,是因为没有看到有转折点的信号。“系列新政表明了从中央到地方‘稳楼市’

的决心,释放了这一积极信号。”他说。

从供给端来看,今年1月下旬建立的城市房地产融资协调机制已在全国多个城市大面积铺开,数据显示,全国297个地级及以上城市已经建立了融资协调机制,截至5月16日,商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

业内专家指出,一揽子新政既从需求端施策,降低购房者购房门槛,减轻其还贷压力,让更多有效需求加快入市,又从供给端建立城市房地产融资协调机制,对符合“白名单”要求的合规房地产项目积极给予资金支持等,将有利于房地产供需关系更加平衡。

贷款利率下降 购房成本变低

市民黄先生看中滨湖区一套三房,除去首付后,准备贷款200万元。“没想到现在贷款,正好赶上今年以来再次房贷利率下降。”近日,记者从锡城多家银行获悉,无锡首套房利率目前最低按照3.25%执行,二套房最低按照3.75%执行。

贝壳找房大屋房产万科店经纪人林星为黄先生算了一下,以购买首套房贷款200万元30年等额本息为例,目前需支付利息总额为1133486.80元,按照两年前的贷款利率5.9%,当时需支付利息总额为2270582.80元,现在利息省了一半。从月供来看,目前月供8704.13元,如果按照两年前的贷款利率5.9%,月供达11862.73元,现在能减少3158.60元,大大降低贷款人负担。

据悉,除了商贷利率下调,无锡公积金贷款利率也正式进入2字头。5年以下(含5年)首套个人住房公积金贷款利率为2.35%,5年以上首套个人住房公积金贷款利率为2.85%。5年以下(含5年)第二套个人住房公积金贷款利率为2.775%,5年以上第二套个人住房公积金贷款利率为3.325%。据无锡市住房公积金管理中心最新回应,2024年5月18日前,已发放未结清的个人住房公积金贷款,于2025年1月1日起按调整后的新利率执行(公积金中心系统会自动调整,借款人无需办理手续)。如果有公积金且符合公积金贷款要求,可将纯商贷转为“商业+公积金组合贷”或纯公积金贷款,那么转贷后的公积金贷款和商贷,均按照最新标准执行。

业内人士指出,当前各种房产政策利好和开发商优惠力度的叠加,使购房成本降低。有购房意向的市民,不妨抓住这一时机选房。

(卫文)

“消化存量”和“优化增量”并重

适应房地产市场供求关系的新变化,本轮政策措施中,“消化存量房产”和“优化增量住房”并重。尤其是推动住房“以旧换新”、设立保障性住房再贷款等成为盘活存量住房的重要抓手,也成为新看点。

根据中指研究院不完全监测数据,截至5月27日,全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”“收旧换新”。“其中,开发商或国资平台收购旧房,售房款用于购买指定新房项目,这种方式是今年以来住房‘以旧换新’的主流。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示。

业内人士认为,这一做法的最大优势是“精准”,既盘活存量房产又优化增量住房,可谓一举两得。

记者调研了解到,郑州、南京、珠海等地国企已先行先试通过直接收购、以旧换新等方式参与到存量房的去化过程中,初步统计,目前各城市公布的计划收购住房已超过1万套。

更为引发市场关注的是,本次央行及时设立专门的再贷款工具——3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。业内专家认为,盘活存量是化解房地产风险的关键。在房地产市场低迷的情况下,原有的房产和资金循环被打破,房子很难再按原计划卖

给居民,房企和地方政府都面临库存积压的问题。在新工具支持下,地方国企可以成为市面上房子的新买主,打通市场循环。

从盘活存量的角度来看,土地等资产也成为盘活的对象。自然资源部副部长刘国洪此前在国新办发布会上介绍,自然资源部在广泛调研的基础上,准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施。

“预计房地产行业将继续适应从增量时代到存量时代的变化、供求关系和长期趋势的变化,由总量扩张转为存量上的改造、去库存、消化和增量上的提质、调整、优化相结合。”仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟表示。

推动房地产业向发展新模式加快转变

业内人士认为,此轮政策调整力度较大,但是没有改变一贯的政策取向,更为重要的是,不重走“靠房地产拉动经济”老路,而是更大程度发挥市场机制作用,推动房地产业向发展新模式加快转变。

5月17日全国切实做好保交房工作视频会议指出,要继续做好房地产企业债务风险防范处置,扎

实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。

“预计‘三大工程’将和房地产行业调控政策优化调整结合在一起,成为推动优化房地产行业结构、构建房地产发展新模式的新起点、新抓手、新动能。”庞溟表示。

中国民生银行首席经济学家

温彬表示,构建发展新模式的基础在“保交房”。住建部从土地端通过协调机制到项目端进行一一布置和打通,既要控制好增量土地和项目,又要盘活好存量土地和项目,在保障房和商品房之间形成科学配置,从而着眼长远构建房地产行业发展新模式。

(经济参考报)