

岛城楼市全松绑 不再限购 不再限售

全域取消限购政策 商品住房取得《不动产权证书》可上市交易

▶▶▶全域取消限购

11日,我市发布调整优化房地产最新政策,为贯彻落实党中央、国务院决策部署,因城施策用好政策工具箱,促进全市房地产市场平稳健康发展,更好满足居民刚性和改善性住房需求。一、调整住房限购区域。将市南区、市北区(原四方区域除外)移出限购区域,全域取消限购政策。二、优化住房上市交易年限。在本市范围内,商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。

记者梳理发现,本轮限购政策始于2017年3月15日,期间历经多次“加码”,而后又历经多轮优化逐步“解码”,六年后,青岛全面解除限购、限售。政策全面放开后,引发广泛讨论。新政发布后,贝壳青岛二手房房源量激增。上午10时许,贝壳青岛二手房房源有105813套,到了上午11时30分,贝壳青岛二手房房源就达到了107284套,增加了1400多套。贝壳青岛站对此解释称,不排除之前登记的房源因为新政达到销售条件而释放出来。

青岛链家商圈经理赵加强表示,取消房屋上市交易年限限制、全域取消限购,对于想在市南、市北这种原来是限购区域购房,但又不符合资质的人群来说是一项利好;对原先有售房意向,但房屋不满足出售年限的业主来说,也可以加快售房进程。

政策落地后,相信会有一批次新房进入市场,房源增加的背后也是购房需求的进一步释放,一定程度上会加速二手房源的流通。对购房者来说,置业选择范围扩大,选择性更多,也更容易买到符合心意的住房。当然,次新房入市,对于青岛“老破小”会产生一定的冲击,真正宜居、高品质的小区以及房源优势会更为凸显。

另外,政策发布对于改善群体的刺激更为明显,尤其是换房人群,更容易获得首套购房资格,进一步降低了换房的首付成本、利率成本和税费成本,加速换房进程。虽然政策整体调整放宽,但目前青岛仍执行限贷政策,且不满两年的房屋交易时需缴纳增值税。建议买卖双方在做决策前,将房产交易涉及的细节考虑充分。必要时可咨询身边的经纪人或房产专业人士。

▶▶▶存量房贷利率下调

8月31日晚,中国人民银行、国家金融监督管理总局两部门连发两条重磅通知。一是9月25日起可申请降低存量首套住房贷款利率,二是统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限:首套20%,二套30%。

对于青岛来说,早在6月初,青岛非限购区域商贷首付比例已经调整为首套20%,

11日刚上班,岛城楼市就迎来了一项重磅利好政策:全域取消限购,房屋拿证就能交易。在此之前,四大行也明确存量首套住房贷款利率调整事项,并将从25日开始。新政给楼市吹来了“暖风”,岛城楼市后续如何发展?本报记者展开了调查。



楼市近期频迎利好。徐常青 摄

■相关链接

多地给限购政策“松绑”

在岛城发布新政前,浙江省衢州市政府4月发布通报,限购方面取消户籍购房和企业购房的限制,限售方面取消了住房网签后5年内不得转让的规定。

5月底,广东省江门市通知指出,暂停限购政策。9月4日,辽宁沈阳市发布新政,“认房不认贷”,降低首付比例,放宽房贷年龄限制,毕业生首次购房最高补贴7万元等。在限制性购售政策中还提到,取消二环内限购政策,取消住房销售限制年限规定,满足居民购房需求。

9月7日,南京市发布促进房地产市场发展6项最新举措,包括全面放松限购措施,对购置新房实施补助,实施“卖旧换新”补助,推出“换新购”服务。

同日,大连宣布全面取消当地的住房限购政策;同时还明确居民家庭购买商品住房,不再受套数限制。

9月9日,甘肃兰州全面取消限购与限售政策,契税给予50%补贴,对于置换人群予以退个税。

广东东莞、佛山,浙江嘉兴等地也已全面取消住房限购政策。

二套30%。因此,降低存量首套住房贷款利率,对于还在还贷的青岛购房者是实实在在的好消息。

工、农、中、建四大国有商业银行9月7日分别发布公告,明确存量首套住房贷款利率调整有关事项,对调整范围、调整后的利率水平、调整方式等进行解答,及时回应客户关切。根据四大行公告内容,此次调整范围是2023年8月31日前已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款。如果贷款发放或签订合同时不符合首套住房标准,但当前已符合所在城市首套住房贷款政策的,也符合本次调整范围。此次四大行明确了调整规则,调整后的利率水平,与贷款发放时间、所在城市首套房贷利率政策下限情况相关。根据公告,2019年10月8日(不含当日)前发放、已转换为贷款市场报价利率(LPR)定价的浮动利率贷款,以及2019年10月8日(含当日)至2022年5月14日(含当日)发放的贷款,利率最低可调整至相应期限LPR不加点。贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于全国政策下限的,按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。

2022年5月15日(含当日)至2023年8月31日(含当日)已发放的或已签订合同但未发放的,利率最低可调整至相应期限LPR减20个基点;贷款发放时所在城市首套房贷利率政策下限高于全国政策下限的,按发放时当地首套房贷利率政策下限执行。

值得注意的是,不论哪种情况,如贷款利率低于全国下限,银行将不作调整。对于当初选择基准利率定价的贷款,以及固定利率贷款,各家银行表示,可申请转换为采用LPR定价的浮动利率贷款,再按浮动利率调整执行。

此次四大行主要采用变更合同约定利率水平的方式,大部分银行将于2023年9月25日起主动进行批量下调,无需客户申请。但如果客户需新发放贷款置换,或者“二套转首套”等特殊情况的,需要向贷款经办行提出书面申请。四大行均表示,办理存量首套个人住房贷款利率调整过程中,银行不收取任何费用。如有疑问,可详询贷款经办机构或拨打客服热线。

楼市专家表示,存量房贷利率在减轻购房者房贷压力的同时,会让部分暂时无法卖旧换新的“改善一族”,有入市的可能。但目前青岛房价处在平稳下行时期,“改善一族”变得越来越谨慎,绝大多数客户还是以观望为主。如何提振市场信心,是房贷减负后青岛楼市需要解决的问题。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 徐美中 实习生 柳琪

