

房贷政策“三连发”

最低首付款比例下调

房贷利率政策下限取消

下调个人住房公积金贷款利率

/ 延伸 /

多项房贷政策 青岛已经调整

青岛早报记者梳理央行发布的房贷利率新政发现,多项政策在青岛已实施。今年4月1日起,青岛阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。从3月29日开始,我市提高购买二套房住房公积金贷款限额,最高贷款额度可达115万元。两项政策发布后,多家银行商业贷款首套利率降至3.45%,较年初首套房4%的贷款利率下降0.55%。

对于购房者来说,政策的发布进一步降低了购房成本,尤其是对于购买首套房的刚需客户以及卖掉旧房购买新房的换房人群来说,可以缓解还贷压力。目前,我市公积金贷款利率购买首套自住住房的,5年以下(含5年)贷款利率为2.6%,5年以上贷款利率为3.1%;购买二套自住住房的,5年以下(含5年)贷款利率为3.025%,5年以上贷款利率为3.575%。

青岛链家浮山后片区商圈经理孙鹏接受青岛早报记者采访时表示,央行针对公积金贷款利率以及购房首付比例发布相关通知后,门店也接到了部分客户的咨询,大家普遍较为关注购房成本的变化以及青岛政策实施时间。针对公积金利率的调整,孙鹏算了一笔账:以首套房、最高可贷款115万元为例,随着利率由3.1%下调到2.85%,每月利息可省154.78元,30年总共可省55720.8元。

记者了解到,为吸引更多青年人和各类人才来青留青,近日,市住房城乡建设局会同市人力资源社会保障局联合印发了《关于印发青岛市2024年推动房地产市场平稳健康发展有关政策的通知》(青建发[2024]22号),文件对我市租赁型人才住房和保障性租赁住房相关政策进行了调整。

鼓励租房人才购买商品住房。允许承租人在租赁人才住房期间购买商品住房,并继续享受租金优惠。此举将进一步释放租赁型人才住房承租群体的购房潜力,实现人才住房优惠政策从“租”到“购”的无缝衔接。

放宽租赁型人才住房准入的住房审核条件。规定配租项目所在区(市)的城镇范围内无自有住房,且未享受或已退出住房保障的人才即可申请租赁型人才住房。此举将有效扩大保障范围,让更多的人才享受到优惠政策。

降低保障性租赁住房的准入门槛。取消准入条件中的户籍、居住证、工作单位和缴纳社保的限制,规定配租项目所在区(市)的城镇范围内无自有住房,且未享受或已退出住房保障的个人即可申请保障性租赁住房。同时,为促进职住平衡,允许用于企业定向分配的房源在此基础上进一步放宽准入条件。此举将进一步调动租赁企业参与我市保障性租赁住房的积极性,提高房源利用效率,惠及更多来青就业创业的青年人。

观海新闻/青岛早报记者 邹忠昊

根据通知,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

在2023年8月底,中国人民银行和国家金融监督管理总局统一了全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限,首套和二套房贷最低首付款比例分别为不低于20%和不低于30%。在此基础上,此次调整有所下调。

同日,中国人民银行宣布,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。中国人民银行各省级分行按照因城施策原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求,自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。

中国人民银行强调,银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有),结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

中国人民银行还决定,自2024年5月18日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

据新华社

5月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知,首套和二套房贷最低首付款比例分别降至不低于15%和不低于25%。中国人民银行还宣布,取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限,并下调个人住房公积金贷款利率。

/ 聚焦 /

新一轮房地产金融政策组合拳影响几何?

17日,新一轮支持房地产的金融举措出炉:明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、拟设立保障性住房再贷款……此时挥出房地产金融政策组合拳出于哪些考量?政策“工具箱”上新又将带来哪些影响?

降低购房门槛 提振住房消费

“从首付款比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整,可适当降低居民住房消费门槛,同时减轻居民住房消费负担。”上海金融与发展实验室主任曾刚介绍,调整后,首套房首付款比例已达历史最低水平,二套房首付款比例也创下近年新低。

在业内人士看来,取消全国层面房贷利率政策下限,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,将推动住房贷款利率继续降低。

首套住房贷款利率政策动态调整机制落地以来,越来越多城市因城施策,下调或取消首套房贷利率下限。记者了解到,截至今年4月末,全国343个城市中已有67个取消了首套房贷利率下限。目前,除北上广深等少数一线城市外,大部分城市房贷利率下限已降至全国统一水平。

业内人士预计,此次政策调整后,将有更多城市取消房贷利率下限,个别保留当地下限的热点城市自主定价空间也会明显扩大。政策落地后,大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点。按照100万元贷款、30

年期限、等额本息还款方式测算,总利息支出可减少7万余元。

招联首席研究员董希淼说,此次住房金融政策调整力度较大,超出预期,传递出稳定房地产市场的明确信号,有助于稳定住房消费信心,提高居民住房消费的意愿和能力。

支持盘活存量住房

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行拟设立保障性住房再贷款,引起市场高度关注。

据介绍,拟设立的保障性住房再贷款,规模3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。

中国人民银行副行长陶玲介绍,设立保障性住房再贷款,可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。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,预计带动银行贷款5000亿元。

董希淼表示,中国人民银行按照贷款本金60%发放再贷款,而且再贷款资金是要偿还的,不是对企业的补贴,不等于政府下场“无偿救助”。金融机构根据地方国企申请,自主决策发放贷款的条件,有了合格贷款后才能向中国人民银行申请再贷款。

陶玲说,这项政策可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给,助力

推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。在再贷款政策支持下,房地产企业出售已建成商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,改善房企的资金状况。

推动房地产向新模式转变

从建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,到降低存量首套房贷利率,再到推出新一轮房地产金融政策组合拳……随着我国房地产市场供求关系发生重大变化,金融举措也不断适应形势需求调整优化。

在业内人士看来,房地产金融政策一脉相承,新旧政策衔接稳步有序,一方面持续加大支持刚性和改善性住房需求力度,另一方面防范房地产风险外溢。

“这一轮政策调整力度较大,但没有改变一贯的政策取向。”中国民生银行首席经济学家温彬认为,尽管房贷利率限制基本放开,但首套和二套房首付比例仍有一定区分度,首套房明显更低。另外,按照因城施策原则,预计个别热点城市暂时还将保留房贷利率下限。这些有助于平衡好房地产市场的当前稳定与长期发展,避免重走“靠房地产拉动经济”的老路。

曾刚认为,此次政策优化调整的过程中,多次强调市场化原则,这体现出金融管理部门市场化调节的清晰思路。随着我国经济内生动力不断增强,金融配置资源的能力不断优化,房地产领域也可更多交由市场机制调节,推动房地产企业向新发展模式加快转变。据新华社