



小鹏看房

拨拨灵灵
82888000

5月17日,针对目前的房地产市场,中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门再次打出“组合拳”,其中首套房贷款首付降至15%,公积金利率也下调0.25个百分点。同时,还设立保障性住房再贷款,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房。一系列政策之后,对于楼市将产生哪些影响?有消息称,在新政公布的周末,北京、上海、广州、深圳等一线城市,看房者明显增多,有些楼盘的营销中心甚至出现“人山人海”的场景。而对于青岛市场来说,利好消息发布后市场表现如何?对未来的影响又有哪些?



楼市新政“三连发”进一步降低购房门槛。 观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

三箭齐发 政策打出“组合拳”

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。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。同时,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%。

除此之外,中国人民银行拟设立保障性住房再贷款,规模3000亿元,利率1.75%,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,用作配租型或配租型保障性住房。

热度升高 咨询量明显提升

降首付、调利率,一系列的政策出台在近几年楼市较为罕见。那么,新政后市场反响如何?贝壳找房青岛站市场负责人陈晶告诉记者,目前政策在青岛已经开始落地执行。政策发布后,从贝壳青岛站以及合作经纪品牌的一些数据来看,无论是线上浏览量、客户看房量,还是成交量,环比同周期均有提升。“到店人数的确有所增加。刚刚过去的那个周末,看房人数都赶上五一假期了。”市区某楼盘销售人员也告诉记者,5月19日晚上10点还有顾客在售楼处谈价格,这已经是近几年

罕见的场景。同样,青岛链家商圈经理赵加强告诉记者:“无论是新房还是二手房,关注度都明显提升。很多客户都打电话咨询利率和首付的事宜,感觉市场热度有了明显提升。”

根据贝壳找房青岛站合作经纪品牌的业务数据,新政发布之后的首个周末(5月18日—5月19日),贝壳线上总商机量较上个周末(5月11日—5月12日)环比提升约10%,经纪人带客户看房量较上个周末环比提升约18%,新房及二手房成交量较上周末环比提升约20%。

赵加强还告诉记者:“往年这个时候,因为过了学校报名季,咨询量会有下滑。但新政发布后,经纪人线上线下接到的咨询量较平时提升了40%。”青岛链家市南片区商圈经理秦娇霞同样也感受到了新政后的市场变化,她告诉记者,公积金利率下调政策发布后,来店咨询买房很久的一名客户,立马使用公积金贷款顺利签约买房。

特定利好 刚需族可以出手

不过,从记者实地走访情况来看,部分楼盘现场的客流量较为分化,看房热度主要集中于主城区的一些热门楼盘。其实,在国家政策之外,几乎所有的楼盘项目都有额外的优惠政策,且让利幅度较大,但从项目现场来看,并未因新政发布成交量激增。“感觉前来咨询的客户多了,但真正下单的客户却并没有增加,更多人还是选择观望。”在张村河片区,一楼盘工作人员告诉记者。

“无论是利率政策还是首付政策,算得上是史上最低了。”赵加强告诉记者,目前买房首付比例和利率已经走低,为何还是看的多买的少?其实,这与目前楼市的价格走势有着很大关系。“尽管降幅在放缓,但还有很多人认为楼市价格依然有下行的空间。”赵加强解释,刚刚发布的楼市政策,特别是降首付这一条,降低的是购房门槛,这对于刚需购房者来说是个重大利好,“200万元的房子首付就可以少拿10万元,尽管购房总成本变化不大,但可以分摊到未来30年。”赵加强同时也承认,对于很多改善需求的购房者来说,新政影响并不大。下降首付比例,也可以推动二手房快速流通,对于卖旧买新的购房者来说也算是利好。

当然,公积金利率下降,则是带来实实在在的实惠。秦娇霞告诉记者,她的一名客户是刚需购房,总房价121万元,公积金贷款85万元。随着利率由3.1%下调到2.85%,每月利息可省114元,30年共节省4.12万元。对于这样的客户来说,公积金利率下调可谓是“超预期”的政策利好,节约了还款成本,也在一定程度上减轻了购房压力。



相关链接

今年青岛新增住房 9.07万套

5月21日,青岛市住房和城乡建设局发布青岛市2024年住房发展计划,按照计划2024年全市新增城镇住房约9.07万套,其中,上市商品住宅约3.4万套,基本建成城中村改造和棚户区改造安置住房约3.57万套(城中村改造安置住房约3.43万套,棚户区改造安置住房约0.14万套),新增保障住房2.1万套。同时从空间布局、活动空间、交通组织、绿化景观、建筑环境、智慧管理等方面入手,提高新建住房设计建造水平和质量标准,大力发展绿色建筑和绿色建造,建设安全耐久、智慧科技、绿色低碳、健康舒适的品质住房。提高住房供需空间匹配度,推进以公共交通和轨道交通为导向的TOD开发模式,提高轨道交通站点周边保障性住房供应比例。紧密结合人才就业集聚区域配置保障性租赁住房,推动“职住平衡”。落实好保障性住房建设指标,持续优化商品住房和保障性住房供给结构。

土地供应方面,2024年计划新增住宅用地供应量约353.8公顷。另外,还将加大保障性住房建设和供给,2024年新增保障住房2.1万套左右,其中新开工配售型保障性住房0.6万套左右,以65—95平方米中小户型为主,适度建设95平方米以上户型;建设筹集保障性租赁住房1.5万套(间)左右,以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。2024年实物配租保障性住房不少于0.45万套,其中公租房不少于0.15万套、保障性租赁住房不少于0.3万套(间);发放公租房租赁补贴不少于1万户。2024年启动改造433个老旧小区,惠及居民13.2万户。落实菜单式改造方式,推进实施老旧小区外墙保温、雨污分流、园林绿化、停车设施、海绵城市等改造,统筹推进有条件的楼栋加装电梯。结合推进城市社区嵌入式服务设施建设工程,增设便民设施,补齐一老一幼等设施短板,加强无障碍环境建设和适老化改造,推动改造由小区向街区拓展延伸,实现从“好房子”到“好小区”,从“好小区”到“好社区”的品质提升。

另外,在空间布局方面,重点在沿海一线、城区核心优质地段,打造低密度、高品质住宅项目,满足存量人口住房改善和高端人才购房需求。优先在李沧区、西海岸新区、城阳区等轨道交通周边布局建设满足新市民、青年人刚需的住房。发挥崂山区、西海岸新区等依山傍海、旅游资源丰富的自然优势,增加文旅、康养主题型住房项目供给。发挥平度市、莱西市等河湖田园风光优势,在大沽河沿岸、莱西湖等地结合近郊游、生态旅游、乡村游,建设休闲度假住房。大力推动TOD开发模式。坚持以公共交通和轨道交通为导向,结合青岛市轨道线网规划建设,加强地铁站点周边住房用地控制,充分利用轨道线网的交通优势,在就业岗位密集、产业重点发展区域,适当提高居住用地供应比例。结合住房发展新要求,优化空间布局,提高通勤效率,着力满足新市民、青年人更高水平、更高质量的居住需求。

观海新闻/青岛早报记者 刘娟

重磅「三连发」对楼市影响如何

目前购房首付比例降至史上最低 岛城主城区楼盘看房热度提升



扫码关注
“青岛早报地产”