

“认房不认贷”、降低首套房首付比例和贷款利率——

房地产政策适时调整优化

本报记者 丁怡婷 吴秋余 吕绍刚 贺林平

8月30日,广东省广州市、深圳市先后宣布执行“认房不认贷”政策。9月1日,上海市、北京市也先后宣布执行该政策。

8月31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、二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%、30%。同时,降低存量首套房贷款利率。

专家指出,近段时间多地多部门密集发文,适时调整优化房地产政策,释放出促进房地产市场平稳健康发展的积极信号。

政策打出“组合拳”,更好满足居民刚性和改善性住房需求

“认房不认贷”政策明确,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。

“对于有换房需求的家庭,在‘认房不认贷’政策下,可以更低的首付比例、更优惠的贷款利率换购住房,加上居民换购住房的个人所得税退税优惠期也延长了,这些政策有助于降低购房成本、释放换房需求。”住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛介绍。

姜楠在广州工作了10多年。2015年,结婚在即的她先在广东省佛山市购买了一套婚房,简单装修后就租了出去,自己则在广州租房住。这两年,眼看孩子到了要上学的年纪,姜楠两夫妻想在广州买套房的愿望愈发强烈。

“看了十几套二手房,比较满意的,差不多都要600多万元。之前佛山那套房也有贷款,现在要买这套,首付要四成,贷款利率4.8%。”姜楠说,按照“认房不认贷”的新政策,现在首付只需三成,少一成首付,就是60多万元;而且,贷款利率享受4.2%的首套房利率,月供负担也能减轻不少。

深圳市民黄女士也表达了类似的想法:“我们一直想换个大一点的房子,改善居住条件。但如果认定为二套房,首付比例高,难以承担。新政出台后,压力就小多了。”

北京链家研究院院长高原认为,“认房不认贷”主要利好北京新市民及改善型群体。新市民方面,较为普遍的一个情况是其在京无房,但曾在外地有过购房信贷记录,在原有标准下在京购房要支付六成(普通)或八成(非普通)首付;改善型群体方面,则利好“卖一买一”改善置换群体,受家庭结构变化、育儿、养老等因素影响,当前北京住宅市场近七成购房者属于改善型需求。

“认房不认贷”等政策出台后,市场反应如何?北京链家朝阳区某活跃区域门店经理娄春雷告诉记者,北京公布政策后,我们陆续接到不少客户的咨询电话,前两个月周末线上咨询量一般是20多个,这个周末增加到60多个,区域挂牌量也活跃起来。“我们这边改善型客户目标房型的售价大多在800万元到1000万元。之前看房,考虑到80%的二套房首付有些犹豫,现在政策落地,不少客户选择将房产挂牌获得首套房资格。”娄春雷说。

贝壳研究院提供的数据显示,8月30日至31日,广州、深圳的二手房日均成交量,较上周(8月21日至27日)的日均成交量分别提升了25%、70%,客户带看量也较快增长。

不只是“认房不认贷”政策,调整优化差别化住房信贷、降低存量首套房贷款利率等政策,同样有助于更好满足刚性和改善性

核心阅读

为适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,近期,多地多部门密集发文,适时调整优化房地产政策,更好满足居民刚性和改善性住房需求的同时,也将对扩大消费、拉动投资、稳定经济增长产生有利影响。

住房需求

中国人民银行、金融监管总局有关负责人介绍,此次差别化住房信贷政策调整优化的重点包括两方面:一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市,首套房和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%。二是将二套房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。各地可按照因地制宜原则,根据当地房地产市场形势和调控需要,自主确定辖区内首套和二套房最低首付比例和利率下限。

房地产市场整体已转入供大于求的买方市场

房地产链条长、涉及面广,可以说牵一发而动全身。

进入今年二季度,受宏观环境影响,居民购房能力和意愿下降,购房作为大宗消费恢复相对滞后,房地产市场成交量增速有所放缓。1至7月份,商品房销售面积66563万平方米,同比下降6.5%;房屋新开工面积56969万平方米,下降24.5%。

7月24日,中共中央政治局召开会议指出,要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因地制宜用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬分析,房地产市场供求关系发生重大变化,主要表现在三方面:一是从卖方市场转向买方市场。经过持续20多年大规模开发,2022年全国城镇居民人均住房建筑面积已经超过41平方米,叠加人口呈现负增长、城镇化进入中后期等因素影响,市场整体已转入供大于求的买方市场,特别是中小城市商品房库存量大、去化周期长。二是从增量为主的转向存量为主的。从增量来看,部分城市二手房成交量已经超过新房成交量。三是从期房销售为主转向现房销售占比稳步提高。

“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,近段时间一系列政策措施落实落地,不仅能够更好满足居民刚性和改善性需求,也对扩大消费、拉动投资、稳定经济增长意义重大。”虞晓芬认为。

招联首席研究员董希淼说,根据有关测算,此次存量首套房利率调整,平均降幅大约为80个基点。以100万元、25年期、原利率

7月24日中共中央政治局会议明确

要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因地制宜用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

7月31日国务院常务会议提出

要调整优化房地产政策,根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措,加快研究构建房地产新发展模式。

8月25日,住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局发布通知,优化个人住房贷款中住房套数认定标准

明确“认房不认贷”政策,即居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。

8月30日,广东省广州市、深圳市先后宣布执行“认房不认贷”政策。9月1日,上海市、北京市也先后宣布执行该政策。

8月31日,中国人民银行、金融监管总局联合发布通知,调整优化差别化住房信贷政策

统一全国商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限。不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市,首套房和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%。

将二套房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。首套房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

各地可按照因地制宜原则,根据当地房地产市场形势和调控需要,自主确定辖区内首套和二套房最低首付比例和利率下限。

5.1%的存量房贷为例,假设房贷利率降至4.3%,可节约借款人还款支出每年超过5000元,有助于降低住房消费负担,进而增加居民消费和投资能力。

促进房地产市场平稳健康发展,还需多方发力保持耐心

受访专家表示,当前适时调整优化房地产政策,打开了市场预期窗口,短期刚需和改善性需求将集中入市,年底前市场交易量或有明显增长。但是,整体看房地产市场供求关系发生巨大变化,且受宏观环境影响较大,要以更加理性的心态看待房地产市场发展,既要有信心,也要有耐心。

“在市场整体发展放缓的时候,积极的一面格外引人注目,比如有些市场将更加有韧性,也有新的业务机会正在出现。”万科董事会主席郁亮认为,目前我国城镇化率为65%左右,根据相关预测2030年预计达到70%,城镇人口将增加至9.8亿人左右,按建设经验保守估计,未来10亿至12亿平方米的房地产新开工面积是有保障的。

郁亮介绍,根据伦敦、东京等城市的经验,人口会不断向能够创造就业的城市集中。即便市场完全成熟后,中心城区仍然会

出现大量城市更新项目,以提升传统地区的发展活力,满足职住平衡的需求。此外,保障性租赁住房建设、城中村改造、房地产代建运营等也将是未来重要的业务增长领域。

“当前政策已在发力,相信在各方面的共同努力下,随着经济运行持续好转,对未来的预期逐步稳定,市场会回到健康合理的水平。”郁亮说。

虞晓芬认为,从中长期看,促进房地产市场平稳健康发展还需从供需两端重点发力:通过加快启动城市更新和城中村改造等,稳市场规模;通过降低房贷利率、扩大住房公积金覆盖面等,着力提高住房消费能力,放松住房供求关系发生重大变化的大城市或片区的限购等,稳市场需求;通过全面推动二手房“带押过户”,降低交易契税,合理降低房地产中介费用等,鼓励以旧换新,促市场良性循环;一视同仁支持优质国有房企和优质的民营房企,适当放宽开发条件限制要求,稳定房地产企业。

住房和城乡建设部有关负责人表示,接下来将继续以增信心、防风险、促转型为主线,促进房地产市场平稳健康发展,因城施策、精准施策,大力支持刚性和改善性住房需求,扎实推进保交楼保民生保稳定工作,化解企业资金链断裂风险,努力提升品质、建设好房子,整治房地产市场秩序,让人民群众放心购房、放心租房。

民生观

增强市民公交出行的自觉性、主动性,要切实提高公交服务能力和服务水平,为市民出行提供更好体验和更好保障

打开小程序,依次选择上车点、下车点、出发时间,轻点预约——按时出门,公交车刚好驶来。青海西宁市的这种出行新体验,源自西宁市年初推行的巡游网约车模式。公交“定点不定线”,实时预约、快速应答,公交的票价,网约车的体验,方便快捷。很多市民表示,“以后出门就坐公交!”

刘雨瑞

相较于轨道交通,地面公交灵活度高、机动性强,加之近年来越来越多公交车换装新能源汽车,其对缓解交通拥堵、减轻环境污染的作用愈发显著,成为值得倡导的绿色出行方式。从西宁市的实践可以看到,增强市民出行自觉性、主动性,要切实提升服务能力和水平,为市民出行提供更好体验和更好保障。

要在通达度上下功夫。随着经济社会发展,公交覆盖面不断加大,线路网络四通八达,但在满足市民出行“最后一公里”需求上,仍留有不少空白。家门口到公交站点短程一公里,有时会成为市民选择公交出行的最大阻碍。很多城市公交通过优化站点设计,实现300米内站点全覆盖,市民最多步行5分钟即可到达最近站点,消除了公交线路覆盖盲区,自然有利于大家乘坐。

要提高运营效率。笔者在采访中了解到,怕“接驳不方便”“路上堵车耽误时间”是市民放弃公交出行的重要原因。针对这种情况,西宁巡游网约车借助智慧调度系统,实时规划最优行车路线;在湖南长沙,基于“车、站、路、云”一体化协同指挥公交解决方案,公交车驶至路口,交通指示灯智能化跳转,实现高效通行;在广东深圳,部分线路改为响应式停靠,如车内无乘客按铃或招呼要求下车,站点无乘客招手,车辆便会减速滑行通过。这些措施都是提升运营效率的有益探索。

此外,还要不断提升服务水平。现今,市民出行需求愈发个性化、多样化,对出行品质的要求也在不断提高。各地在升级公交出行品质方面探索不断:有的给车辆配备手机充电口,有的进行适老化改造,有的延长运营时间,还有的开展定制化服务,如串联城市景观的旅游专线、开行在生活区与工作区之间的园区专线、服务师生的校园专线等。总之,只有把服务做细做实,让公交更加便捷、舒适,才能更好惠及民生。

江西建立防止返贫监测对象家庭经济状况核对机制

本报南昌9月5日电(记者周欢)近日,江西省乡村振兴局、民政厅联合印发《关于开展防止返贫监测对象家庭经济状况核对工作的通知》(以下简称《通知》),全面建立防止返贫监测对象家庭经济状况核对机制,优化防止返贫监测对象认定工作程序,减轻基层工作负担。

《通知》明确了核对内容,对申请纳入及已纳入防止返贫监测范围的对象,主要核对家庭经济状况信息,包括家庭收入、公积金缴存、不动产登记、工商登记、死亡医学证明信息等;规范了程序方式,规定县级乡村振兴部门和民政部门分别依托省防止返贫监测系统、“数字民政”居民家庭经济状况核对平台,按照资料收集、委托核对、实施核对、结果反馈4个步骤,开展防止返贫监测对象家庭经济状况核对工作。

此外,《通知》强调,各级乡村振兴部门要与同级民政部门签订保密协议,加强隐私保护;不得以核对报告代替现有信息采集、入户核实、走访调查等工作内容,要探索提升多种类、多渠道、多部门信息立体综合研判水平。

本版责编:商 畅 徐 阳 杨笑雨 本版制图:汪哲平

为市民公交出行提供更好服务

新湘评论 中国共产党湖南省委员会主办 编辑出版:新湘评论杂志社 2023年第17期(总第365期) 9月1日出版 要目 打造绿色发展增长极 / 彭武学 大力推进基层治理体系现代化 / 黄 杰 湘江时评 根治“担当困难症”须追源创根 / 卢殿民 莫让爱好成“祸媒” / 王厚明 “微”观察 岳麓讲坛 探寻毛泽东立言之“本” / 曹应旺 研究思考 善用传统廉洁思想资源推进廉洁文化建设 / 黄洲基 刘赐涛 提升推动乡村振兴的六种力量 / 欧秀莲 用数字化推动高校宣传思想工作创新 / 徐红丽 把握数字化给高职院校思政工作带来的变化 / 刘三青 特别报道 丝路明珠展新韵 ——全国党刊全媒体张掖行主题采访活动走笔 / 邓 跃 张婷婷 芙蓉国里 汨罗市:兴产业 闯新路 / 周亚明 刘林翔 红色记忆 故园情深——《七律·到韶山》手迹 / 王明贵 经典赏析 把教育工作认真抓起来 / 邓小平 建设中国特色社会主义教育强国 / 王 楨 橘子洲头 让红色文化资源“活”起来 / 万汝青 约见思蒙 / 丁 哲 放 声 让青年科技人才拔节竞长 / 辛 声

全国党建研究会非公经济组织专委会会刊 凝聚向上的力量 非公企业党建 2023年第8期要目 卷首 信心是致胜的关键 / 楼 昕 本期策划·生力军 育苗成树 树茂成林 / 项佳妮 风起东方旗正艳 / 逢润鸣 走向“安康” / 楼 昕 张超磊 突破“成长的烦恼” / 汤黎怡 特别报道 “塞上江南”满目新 / 吴中美 徐曼丽 巍巍祁连换新颜 一枝一叶总关情 / 张佳斌 逢润鸣 红色火种燃亮雪域高原 / 安佳璐 柴若楠 园区 开放之区 活力新城 / 逢润鸣 谭绍伟 红链赋能 点亮未来 / 祝 萍 范维维 人物 青山一道共风雨 / 郑雨璐 汤黎怡 整理报道 投稿邮箱:www.8531.cn 电子邮箱:fgdj@zjnews.com.cn 订阅电话:0571-85311920 微信公众号:非公企业党建 网站:非公企业党建网 http://www.fgdjw.com.cn