

多地持续优化政策 促进楼市企稳回暖

■中国城市报记者 邢 灿

广东省东莞市阶段性取消首套住房房贷利率下限,河南省洛阳市宣布购房抽奖最高可获50万元,上海市第二套房公积金贷款首付比例最低降至四成……进入2024年以来,多地推出楼市新政,促进楼市企稳回暖。

广东省东莞市 取消首套房贷款利率下限

1月1日晚,东莞市住建局通过官方平台“莞e认购”宣布,即日起取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限,具体的房贷利率由各商业银行根据市场化、法制化原则自主确定。这意味着东莞现有首套房房贷利率下限LPR-20BP将突破20BP的限定,没有下限。

2023年8月,由中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》提到,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比例统一为不低于20%,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30%。

对于此次东莞取消房贷利率下限,易居研究院研究总监严跃进认为,这说明2024年房地产政策以进一步宽松为导向,且延续了2023年既有的做法,真正为降低购房成本等发力,有力地促进了房贷方面成本降低,尤其是按揭贷款成本。同时也说明,房贷利率可下调的空间依然存在。

中指研究院华南分院总经理杨红侠表示,本次新政出台对首置刚需较为友好,对于持币观望的刚需购房者来说,价格降到承受范围内便会出手。此次政策将吸引部分深圳刚需群体来莞购房,有望在短期内

带动一波成交上涨。

中国城市报记者注意到,东莞并非首个取消首套房商业性个人住房贷款利率下限的城市。2023年1月,广东省湛江市、韶关市宣布,阶段性取消首套房商业性个人住房贷款利率下限。

上海市 降低二套改善型住房首付比例

1月2日,上海市公积金管理中心发布《关于调整本市住房公积金个人住房贷款政策的通知》,对第二套改善型住房的认定标准和第二套改善型住房的最低首付比例进行调整。

通知提出,缴存职工家庭名下在本市已有一套住房,在全国未使用过住房公积金个人住房贷款或首次住房公积金个人住房贷款已经结清的,认定为第二套改善型住房。

最低首付比例方面,对于认定为第二套改善型住房的贷款,最低首付比例为50%。对于认定为第二套改善型住房,且贷款所购住房位于中国(上海)自由贸易试验区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域的,最低首付比例为40%。

此前,上海市住房公积金个人住房贷款政策认定二套住房的公积金贷款比例分别为50%和70%(分为普通住宅和非普通住宅)。也就是说,对于认定为第二套改善型住房的购房者而言,首付比例最低将降至40%。

“对于一些改善型住房或认购大户型的二套房来说,也可以享受公积金贷款的优惠政策,这就进一步降低了改善型住房的首付比例,更好通过公积金资金来解决换房和改善型需求。”严跃进认为,此次政策最大的变化是对于第二套改善型住房的认购降低了首付比例。

中指研究院上海数据总经理张文静认为,上海此次主要对第二套改善型住房的认定标准和第二套改善型住房的最低首付比例进行调整,与此前2023年12月14日发布的上海最新商业性个人住房贷款政策基本保持同频,有利于加快改善型购房者入市和换房节奏。

今年以来,对公积金贷款政策进行调整的城市还有山东省菏泽市。1月2日,菏泽市宣布调整首套房首付比例为20%,二套房首付比例为30%。多子女家庭购买首套房或有未成年子女的多子女家庭购买自住住房的,最高贷款额度提高10万元。使用公积金贷款购买装配式住宅的,最高贷款额度上浮20%。

河南省洛阳市 购房抽奖最高可获50万元

1月3日,河南省洛阳市人民政府办公室发布《关于印发洛阳市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。

上述通知提到10条稳楼市新政,包括实施契税补贴、购房补贴、执行“认房不认贷”、降低房贷首付比例、支持提取住房公积金支付购房首付、支持开展代建团购、试点推行“房票”制度、推广“带押过户”等。

值得一提的是,上述通知称,洛阳市将开展“以奖代补”购房特惠活动,购房者最高可抽到50万元奖励。

对此,诸葛数据研究中心首席分析师王小媞表示,2024年开年,政策主要从需求端出发,涉及下调房贷利率、首付比例以及购房抽奖政策,其中购房抽奖政策引人关注。降低房贷利率及下调首付比例是政策调控的常用手段,降低购房成本以及门槛能够促进购房需求的释放。

“以往购房补贴往往以补贴契税为主,政府出面开展购房抽奖活动还是首次出现,对于购房抽奖活动其实更多的是吸引购房者入市,从而达到去库存的目的。”王小媞说。

不过,王小媞也表示,在当前的市场背景下,潜在购房者入市观望,原因在于对楼市的信心不足、对未来收入预期下降,因此抽奖政策对整体楼市的影响不大。

58安居客研究院研究总监陆麒麟表达了相似的观点。陆麒麟表示,购房抽奖的形式在以往各地楼市政策中运用较少,是当前各地楼市扶持政策中一种比较新的尝试。不过,购房抽大奖的模式能激发多少购房需求入市还有待后续观察。该类政策更多起到一种刺激作用,配合其他政策吸引购房者眼球。

2024年 购房成本有望再降低

“2024年开年可以看出二手房成交好于新房的趋势延续。”王小媞分析,从元旦假期的数据来看,今年元旦假期重点10城新建商品住宅成交量下降28.3%,重点6城二手住宅成交769套,较去年元旦上涨37.3%。

诸葛数据研究中心统计,截至2023年12月18日,2023年地方楼市松动政策出台达751次。

王小媞表示,2023年的政策以宽松基调为主,整体呈现“前稳后强”的阶段性发力特征,重点一二线城市成为提振市场的关键力量。政策调整方向主要包括优化公积金贷款政策、实行购房补贴、“认房不认贷”、放松限购限售、放宽一线城市普通住宅等。

展望2024年,在广东省住

房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,降成本将成为楼市的主题词。

“2023年中央经济工作会议提出,‘多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策’‘稳健的货币政策要灵活适度、精准有效’‘要激发有潜能的消费,扩大有效益的投资,形成消费和投资相互促进的良性循环’。结合2023年商品房开发、销售等主要指标不及预期,且在调控政策积极松绑的情况下未出现明显持续反弹,居民对购房成本极其敏感,以及2023年有效的调控政策基本是降成本政策,预计2024年将会加大降成本措施。”李宇嘉说。

在李宇嘉看来,降低按揭利率将成为2024年降成本重要措施之一。由于各地房价仍在持续调整,李宇嘉预测,首套房按揭利率不设下限的城市会明显增加,实际按揭贷款利率降幅可能要大于LPR的降幅。

城讯

国家发展改革委印发方案 支持大别山革命老区协同推进高质量发展

本报讯(人民日报记者刘志强)近日,经国务院同意,国家发展改革委印发《新时代大别山革命老区协同推进高质量发展实施方案》(以下简称《方案》),支持大别山革命老区发挥毗邻长三角地区和长江中游城市群的独特优势,激发大别山革命老区内生动力和发展活力,把革命老区建设得更好,让老区人民过上更好生活。

《方案》提出了六个方面重点工作:一是要深度融入城市群建设,优化振兴发展空间格局;二是要全面加强产业合作,共促承接产业转移和产业转型升级;三是要健全互联互通基础设施,共同提高内外联通能力;四是要提升公共服务保障能力,共同增进民生福祉;五是要大力弘扬大别山精神,共促文化旅游发展;六是要推动绿色转型发展,共筑生态安全屏障。《方案》明确,到2027年,大别山革命老区乡村振兴和新型城镇化建设取得明显成效,区域合作和产业合作取得重大进展,探索具有大别山革命老区特色的高质量发展新模式。到2035年,大别山革命老区与全国同步基本实现社会主义现代化,与长三角地区和长江中游地区的合作更加紧密,形成产业发展兴旺、生态环境优美、人民生活幸福、社会和谐和睦的新局面。

加油机器人亮相湖南长沙 可实现24小时无人自动加油

近期,湖南省长沙市一加油站推出的加油机器人服务吸引了不少客人前来光顾。在APP预约下单后,驾驶员只需要将车辆停至指定区域,加油机器人搭载的机械手臂就会通过视觉识别技术定位车辆油箱盖,并自主完成开盖、加油、关盖等一系列操作,实现无人全自动加油。图为1月4日,加油机器人为油箱关盖。

中新社记者 杨华峰摄

