

楼市人向暖

02 政策

政策“组合拳” 推动市场止跌回稳

住房和城乡建设部部长倪虹介绍,“自相关政策发布以来,政策效果已经开始显现,房地产开发投资、新建商品房销售等主要指标降幅继续收窄,特别是9月底以来,一手房的看房量、到访量、签约量明显增加,二手房的交易量持续上升,市场出现了积极变化。”

“四个取消”即充分赋予政府调控自主权,政府要因城施策,调整或取消各类限制性措施。主要包括限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准。

“四个降低”则为降低住房公积金贷款利率0.25个百分点;降低首付比例,统一首套、二套房贷最低首付比例到15%;降低存量贷款利率;降低“卖旧买新”换购住房税费负担。通过落实这些已出台的政策,降低居民的购房成本,减轻还贷压力,支持居民刚性和改善性住房需求。

“两个增加”一是通过货币化安置等方式,新增实施100万套城中村和危旧房改造;二是年底前,将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿。城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都纳入“白名单”,应进尽进、应贷尽贷,满足项目合理融资需求。

“近期商品房市场企稳态势明显,这是政策‘组合拳’产生的‘降成本、降门槛、提预期’的综合效应,有效提振了市场信心。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉提到,国庆假期至今,已有15个省份、70多个城市推出活跃市场的具体措施,从商品房市场表现来看,无论是带看还是成交,新房还是二手住房,都出现了明显增长。



扫码看视频

上海二手房可换购无锡新房,杭州全面取消新房限价、公积金可贷130万元,成都多子女家庭新购住房办理商业贷款时均认定为购买首套住房……

近日,国务院新闻办公室举行新闻发布会介绍,住房和城乡建设部会同有关部门,以“四个取消”、“四个降低”、“两个增加”打出一套“组合拳”,推动市场止跌回稳。记者注意到,从10月份以来,各地不断推出房地产市场优化调整措施,因城施策出台了不少相关政策。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 叶竹

“组合拳”推动,因城施策利好多 各地不断“上新”优化调整措施,购房者置业门槛大幅降低



政策“组合拳”推动楼市止跌回稳。 顾荣 摄

多地“上新”房地产利好政策

关键词 取消新房限价

10月21日,云南省住房和城乡建设厅、云南省自然资源厅等单位联合发布《关于进一步促进云南省房地产市场止跌回稳平稳健康发展的指导意见》。新政共计18条,将取消住房(含新建商品住宅和二手住房)购买、转让、信贷、定价等方面限制性措施。

取消限价的不仅仅是云南省。据三湘都市报记者统计,仅10月,就有天津、杭州等多地发布楼市优化调整房地产的相关政策举措。其中均提到,将取消新房限价,并将二套房最低首付比例降至15%。

而2024年以来,包括郑州、沈阳、兰州、郑州、宁德等城市明确不再实施新建商品房销售价格指导。

关键词 首套房认定调整

10月15日,成都发布多项楼市新政,涉及落户、贷款、公积金、车位去库存等多个方面。其中提到,成都市范围内,二孩及以上家庭新购住房办理商业贷款时均认定为购买首套住房,支持商业银行按照认定套数办理住房贷款。

10月9日,中国人民银行湖南省分行发文,确定自2024年9月30日起湖南各市州对于贷款购买住房的居民家庭,商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房,最低首付款比例统一为不低于15%。此前,长沙首套房首付比例15%,二套房首付比例25%。统一为15%

后,长沙购房者的置业门槛大幅度降低。

同样在10月,日照发布住房新政,统一个人住房贷款最低首付比例。商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房,最低首付款比例统一为不低于15%,具体首付款比例由商业银行根据客户风险状况和意愿,与客户协商确定。

关键词 公积金政策调整

10月21日,常德市发布楼市新政,符合生育政策的“二孩”及“三孩”住房公积金缴存职工家庭,住房公积金贷款额度可按家庭当期最高贷款额度分别上浮20%和50%,住房公积金租房提取额度可按家庭当期最高提取额度分别上浮25%和50%;对符合住房保障条件的“二孩”及“三孩”家庭予以优先保障。

而大连最新的楼市政策显示,该市购买自住住房的多子女家庭(即养育未成年二孩及以上子女,多子女中至少一人需未满18周岁的家庭),单人或双人最高贷款额度可在正常贷款额度基础上提高20万元,并且取消贷款额度“不超过借款人贷款申请时住房公积金账户存储余额的15倍”限制。

值得一提的是,目前,南昌对在规定时间内、规定范围参与“以旧换新”居民所购新建商品住房,由受益财政按购房合同金额的2.0%给予补贴。同时,南昌还全面推行住房公积金异地贷款政策,支持全国范围内住房公积金缴存职工在南昌市购房申请贷款。

此外,浙江金华11月1日起,将进一步优化住房公积金贷款政策。除提到将提高住房公积金贷款额度,还将贷款期限由“最长不超过30年,且男性不超过65周岁、女性不超过60周岁”调整为“最长不超过30年,且男性不超过68周岁、女性不超过63周岁,或不超过职工法定退休年龄延长5年”,贷款期限可按职工和配偶期限较长的一方确定。

关键词 存量房开始受关注

近日,青岛市制定了降低存量房贷利率、上调公积金贷款额度、发放青年人才购房券等一系列政策措施。记者注意到,本次青岛市房地产新政中有一条发放青年人才购房券,就是在该市原有的青年人才一次性安家费的基础上出台的叠加政策。根据初步测算,一次性安家费政策每年需要财政资金投入规模在5亿元左右,叠加青年人才购房券政策,该市财政资金投入规模预计将达到7亿元左右。

10月16日,无锡梁溪区官方微信“梁溪发布”发布《商品房“以旧换新”4.0版,升级发布》。文中写道:“增加上海、南京等长三角城市范围内存量二手商品住宅的收购。”也就是说,持有上海二手房源居民,通过相关的线上预登记通道报名,就有机会参与这一活动,将上海的二手房出售给梁溪城发集团指定的主体,同时可换购指定的新楼盘房源。