

降房贷、降首付、去库存、延期限,楼市新政“四箭齐发”

100万房贷每年可节省利息约5600元



扫码看视频

降房贷、降首付、去库存、延期限……9月29日晚,不少人的朋友圈被楼市新政刷屏!而这一夜,也被人们称之为“振奋之夜”。在股市进入“牛市”之后,楼市新政“四箭齐发”,三个主要一线城市也在同一天出台放松住房限购的政策。楼市政策“组合拳”齐发,对于市场而言这意味着什么?

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚
通讯员 魏佳萱

10月底前完成存量房贷利率调整

9月29日晚间,央行会同金融监管总局连发四项稳地产政策,包括引导银行降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例至15%、延长部分房地产金融政策文件的期限、优化保障性住房再贷款政策。

其中明确,各商业银行在10月31日前,对符合条件的存量房贷开展批量调整,将利率较高的存量房贷利率降至全国新发放房贷利率附近,让借款人尽早获益。

一时之间,国有四大行火速回应。工商银行、建设银行、农业银行、中国银行发布调整存量个人住房贷款利率的公告,表示正在有序推进存量房贷利率调整工作,并于10月12日公布具体操作指引,于10月31日前完成存量房贷利率批量调整工作。

同时,上海、广州、深圳也连夜发布楼市新政。广州率先成为第一个取消所有购房限制的一线城市。9月29日晚间,广州表示,不再审核购房资格,不再限制购房套数。而在此前,广州南沙区已经宣布,全面取消限购。

上海和深圳也都表示,将允许更多购房者在郊区买房。其中,深圳户籍居民家庭限购2套住房,户籍青年单身人士限购1套住房;非户籍居民家庭及成年单身人士则限购1套住房。上海则明确,缩短非沪籍居民购买外环外住房所需缴纳社保或个税年限,从此前的“购房之日前连续缴纳满3年及以上”调减为“购房之日前连续缴纳满1年及以上”。

新政发布后客户咨询量明显上升

一夜之间,不少人多了三个城市的购房资格,最宽松的政策松绑窗口期也开启了。

据测算,以100万元、25年期、等额本息还款的存量房贷为例,假设该房贷利率从4.4%降至3.55%,可节约借款人利息支出每年约5600元。批量调整完成后,预计这一项政策将惠及5000万户家庭,1.5亿人口,每年可为存量房贷家庭节省支出约1500亿元。

央行的重磅政策落地,也搅动了长沙楼市的“一池春水”。

“昨晚快凌晨一点了,还有客户下定购

房,我们营销中心甚至开启了24小时不打烊模式。”提及29日晚的楼市新政,中海寰宇天下的相关负责人朱先生表示,新政提升了人们对于市场的信心,让不少之前观望的购房者能加速入市,“但政策也刚刚发酵,而且主要是存量房利率下降,新房咨询量增加了,成交量暂时还没有很明显的变化”。

湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾表示,自9月26日,央行发布降低首付和存量房贷利率以来,新房和二手房的咨询量明显上升,“很多人都是来问政策落地情况的,咨询量大约增加了30%—40%”。

长沙“银十”的成色或有明显提升

一整套房地产新政组合拳,让整个市场都沸腾了,楼市又将如何变化?

“承担高利率的,主要是2017—2021年买房的群体,这部分群体很多都是上一轮城镇化高峰期进入城市的年轻人、新市民。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,目前,很多城市的房价已经跌回2017年左右,如果利率太高,导致偿还压力大,部分群体可能会断供,会带来很大风险。

李宇嘉预测,政策发布以后,提前还贷会明显缓解,每月节省的月供,对普通工薪家庭来说是生活支持上的贴补,有利于促进消费。政策发布,也有利于打击绕道经营贷、消费贷等违规置换房贷的行为。

“组合拳政策主要是提振了市场信心。人们月供压力减小了,对于提振消费信心等都具有积极的作用。”明宾认为,预计后续长沙也将持续在政策调整优化方面发力,今年“银十”的成色或有明显的提升,四季度成交量有望走出翘尾行情。

克而瑞湖南区域相关负责人表示,此次房贷利率调整,有利于促进房地产市场止跌回稳,同时新老房贷利差收窄后,提前还贷会明显减少,有利于银行稳定贷款规模,提高贷款质量。同时,统一首套房和二套房房贷最低首付比例,可有效的减轻购房人负担,持续稳定新房销售市场,“房地产未来市场基本定性,止跌回稳将成必然。”

2024三湘阳光助学活动
第二批拟资助学生名单公示

2024三湘阳光助学活动第二批拟资助的50名学生名单日前确定,组委会现予以公示,接受社会各界监督(名单附后)。

第二批50名品学兼优的阳光学子是组委会从众多报名者中经严格筛选得出,他们将在今年10月份获得专项助学金。请受助学生看到公示后及时与本报联系确认,以便及时获得资助金。

三湘阳光助学活动组委会

2024年9月30日

序号	县市	姓名	性别	录取院校
1	涟源	梁伟琪	男	湖南城市学院
2	溆浦	姜露	女	琼台师范学院
3	会同	杨娟	女	湖南中医药大学
4	临澧	刘兴智	男	怀化学院
5	安化	戴恩诚	男	衡阳师范学院
6	长沙	石锦萱	女	南京工业大学
7	冷水江	李天睿	男	湖南人文科技学院
8	江永	蒋瑜	女	湖南中医药大学
9	汝城	康锦杰	男	湘潭理工学院
10	浏阳	戴欣	男	武汉理工大学
11	长沙	熊祖菡	女	湖南科技大学
12	凤凰	龙江慧	女	山东工艺美术学院
13	临澧	赵周欣	男	湖南工程学院
14	邵阳	李靖	男	长沙理工大学
15	临澧	吴钦东	男	湖南师范大学
16	保靖	常煜	男	湖南工程学院
17	麻阳	郑佳	女	湖南师范大学
18	麻阳	张荟芸	女	湖南农业大学
19	华容	曹雨虹	女	湖南中医药大学
20	新邵	蔡可琪	女	曲阜师范大学
21	凤凰	龙慧	女	中南林业科技大学
22	临澧	李子涵	女	中南林业科技大学
23	临澧	李敏	男	湖南交通工程学院
24	临澧	施海洋	男	福州大学
25	溆浦	向艺	女	湖南中医药大学
26	麻阳	莫林蓉	女	桂林旅游学院
27	临澧	朱榭楠	男	湖南科技大学
28	沅江	张熙辰	女	湖南女子学院
29	新晃	杨清菊	女	湖南文理学院
30	麻阳	刘景兜	女	湖南应用技术学院
31	桃江	向语思	女	南华大学
32	隆回	邹薇	女	湖南中医药大学
33	永兴	何信	男	湖南中医药大学
34	永兴	刘芹	女	湖南中医药大学
35	汉寿	彭逸	女	南华大学
36	石门	陈桂沅	女	湖南中医药大学
37	澧县	李烁	男	湖南城市学院
38	龙山	彭芬	女	苏州科技大学
39	郴州	周美婧	女	湖南中医药大学湘杏学院
40	安化	王英杰	男	中南林业科技大学
41	安化	王乐	女	湖南信息学院
42	安化	湛叶青	女	湖南应用技术学院
43	安化	湛明阳	男	湖南工商大学
44	安化	吉诗宇	女	湖南工程学院
45	安化	湛灵馨	女	北方民族大学
46	新化	魏青峰	男	湖南农业大学
47	望城	周丞帅	男	湖南医药学院
48	安化	刘蕊	女	北京大学
49	邵阳	李艺	女	湖南师范大学
50	邵阳	杨婷	女	湖南文理学院