

近日住房和城乡建设部倪虹部长召开企业座谈会,就建筑业高质量发展 and 房地产市场平稳健康发展与企业进行深入交流。倪虹在企业座谈会上谈到,要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

降低购房成本是需求端政策发力的重点之一,首付、税费和房贷是居民购房成本的主要组成部分,上述座谈会也再次明确了需求端政策的着力点。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,包括北京、上海、广州、深圳、西安、成都等城市在内,多个一二线城市首套房首付比例不低于30%,部分城市首套房贷利率仍高于5年期以上LPR。北京、上海、广州、深圳、成都、西安等10余个核心城市限购政策较严且执行“认房又认贷”政策。

“主管部门发声后,预计核心城市政策将加快落地,特别是二线城市政策优化或已在路上。”陈文静说。

反诈同心 你我同行

兴业银行呼和浩特分行在行动

近日,兴业银行呼和浩特分行开展形式多样的线上宣传,扩大《反电信网络诈骗法》覆盖面,同时开展“法律六进”宣传活动,针对企业财务人员、农民、学生、老年人等易骗人群开展普及性全面宣传,依托营业网点厅堂“微沙龙”和客户微信群向分行客户普及反诈知识。

此外,兴业银行呼和浩特分行联合内蒙古自治区公安厅开展“警银携手 共建平安”反诈宣传进校园活动,对在校师生普及《反电信网络诈骗法》、电信网络诈骗典型案例、防范电信网络诈骗等反诈知识,增强师生的防范意识,预防和减少校园电信网络诈骗的发生。据介绍,兴业银行呼和浩特分行将不断创新反诈宣传方式,让公众充分理解《反电信网络诈骗法》政策举措、政策意图、释疑解惑,帮助公众充分了解金融行业“资金链”治理在综合治理体系中的定位,理解认识金融风险防控的作用。切实履行金融行业反诈责任,维护金融秩序,保护人民财产安全。不断筑牢反诈防火墙,提升群众防范电信网络诈骗的“免疫力”。

(徐媛红)

多项购房政策优化有望加速

降成本释放购房需求

居民购房成本有两个大头,一头是首付,一头是房贷,前者与首付比例有关,后者受房贷利率影响。

在首付比例方面,2016年2月,央行等两部门印发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》明确,非限购城市的首套房商贷首付比例原则上最低为25%,各地可向下浮动5个百分点;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,最低首付比例不低于30%。对于实施“限购”措施的城市,个人住房贷款政策按原规定执行。

目前大部分非限购城市的首套房首付比例已低至20%,但北京、上海、广州、深圳、西安、厦门、成都、长沙、合肥、福州、宁波等核心一二线城市的首套房首付比例仍不低于30%。

很多城市二套房认定及首付比例更加复杂,受是否有过房贷记录、房贷是否已偿清、所购房屋为普宅还是非普宅等因素共同影响,在重点城市中,部分城市二套房首付比例低至30%,亦有城市二套房首付比例高达80%。

以在北京购买商品房为例,如果所购房屋为普宅,首套房首付比例不低于35%,二套房首付比例不

因城施策逐步推进

由于二套房首付比例和房贷利率普遍高于首套房,因而首套房认定标准也是影响购房成本的关键因素。

首套房认定标准与“认房”“认贷”相关。“认房”“认贷”指商业银行在确定贷款比例时会参考家庭名下是否有房,是否有过住房贷款记录、贷款是否偿清。“认房又认贷”意味着购房家庭只要在全国有过贷款记录,不管家庭名下是否有房,贷款是否偿清,再购房则会被认定为二套。“认房不用认贷”则意味着仅将家庭名下是否有房作为首套房认定的标准。“认贷不用认房”是将贷款是否偿清作为首付比例的参考条件。当前限购较严格且执行“认房又认贷”政策的城市主要包括北京、上海、广州、深圳、成都、西安等10余个核心城市。

根据诸葛数据研究中心不完全统计,自去年以来,包括郑州、杭州、南京、苏州、无锡、天津、佛山、珠海、东莞等在内的20余城优化“认房又认贷”政策。

如5月25日,天津发布关于修订《天津市个人住房公积金贷款业务操作细则》的通知,对房屋套数核定方法进行调整,明确套数核定以签订购房合同或买卖协议时,“以我市住房交易及不动产登记管理部门确定的购房套数为准”,公积金贷

款开始执行“认房不用认贷”政策。

但一线城市和成都、西安等部分重点二线城市仍然严格执行“认房又认贷”的政策,如上海首套房首付比例为35%,二套房为普宅和非普宅的首付比例分别为50%和70%,这对于想要换房的家庭而言资金压力较大。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄认为,如果落实“认房不用认贷”,那么购买“卖一买一”就可以按照首套房标准执行,这对于改善性住房需求家庭而言可谓是一个重磅利好,大大降低了购房成本,减轻还款压力,拉动其入市积极性,促进改善性住房需求释放。

陈霄认为,整体来看,核心一二线城市政策调整的空间仍然较大,预计后续重点城市跟进调整政策的预期提升,并且调整首付比例及优化“认房又认贷”将成重要方向。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉提醒,相关政策要落实落细,后续还需要金融管理部门共同推进,各地积极贯彻落实。具体落地的过程,应是因城施策,即各地不会步调一致、力度一致地实施,而是会有先有后、政策力度有大有小,不会一下子就把政策用到底。

具体而言,陈文静认为,接下来一二线城市或进一步降低首套房首付比例和房贷利率,首套房首付比例仍执行30%的二线城市或逐步降至20%,北京、上海等一线城市首套房贷利率加点数也存在下调可能。与之类似,短期二线城市或率先调整优化“认房又认贷”政策,一线城市亦存在空间。此外,未来针对换房需求的税费减免政策支持力度或进一步加大。

据《西宁晚报》