

央行房贷松绑

节后楼市会有新气象?

“限贷”放松传言落地!央行终于没有顶住房地产下滑的压力,在国庆节前一天,释放了巨大的利好:房地产在限购取消后,全面松绑限贷。9月30日,央行、银监会共同发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,以进一步改进对保障性安居工程建设的金融服务,继续支持居民家庭合理的住房消费,促进房地产市场持续健康发展。
综合新华网、中新网

四句话解读央行文件

- 1 三套限贷令取消;
- 2 二套房贷大放松:现持一套房贷还清,则二套普通房按首套房;
- 3 针对外地人的限贷令取消;
- 4 鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券(MBS)、发行期限较长的专项金融债券,定向投放房贷。

据央行官网显示,首套房贷款最低首付比例为30%,贷款利率下限则下调至基准利率的0.7倍。

此外,值得关注的是,从今往后,名下有1套住房并还清贷款的购房者,新购住房即可视作首套房,享受首付30%优惠政策,贷款利率下限为0.7;若名下有2套及以上住房并还清贷款的购房者新购住房,银行方面会根据其偿付能力、信用状况等因素确定首付比例及贷款利率水平。楼市限购全面放开,二套房首付下调至6成。

9月份宁波新建住宅均价环比微涨0.07%

据近日发布的新一期百城房价指数显示,9月份宁波新建住宅销售均价为12854元/平方米,环比微涨0.07%,在21个环比上涨城市中位列最末。

值得注意的是,虽然环比微涨,但8月份该指数是自去年3月以来的最低。也就是说,楼市“松绑”两个月以来,房价并未趁此抬升。“透明售房网”成交数据显示,9月份市区总成交商品住房3000套左右,多数售价在6000~13000元/平方米。



放松限贷 专家观点

中原地产首席分析师 张大伟

央行松绑效果是限购松绑影响5倍

本次央行的松绑,虽然未提及降准、降息。但松绑的幅度远远超过之前预期的认房不认贷款。释放大量需求,对于目前市场上来说,起码可以增加30%的可购房人群,而且这部分人群恰好都是之前被政策抑制的意愿购房人群。对于市场来说,这一政策的松绑效果相当于限购松绑影响的5倍以上。

青年经济学人、经济学博士 吴庆

现在是取消限购限贷好时机

房价应该由市场来解决,而不是管制。现在的房价下跌跟房地产调控没有什么关系,现在房价下跌期间是取消限购、限贷的一个好时机。北京房价不跌只有两种可能,一是工资大幅上涨,另外是大幅的通货膨胀。

伟业我爱我家集团副总裁 胡景晖

取消限贷在一线城市作用有限

此次“房贷新政”的发布,事实上是以房贷还清为前提解除了限贷,并且首次明确了对合理的改善型住房需求的信贷支持政策。对于目前低迷的房地产市场来说,无疑是一个重大利好,但是市场各方也不应过于乐观。其对于楼市成交、“去库存”的实际效果,仍然有待市场观察。

黄金周楼市追踪

北京——调整普通住房价格标准

10月8日开始,北京将对普通住房价格标准进行调整,享受到普通住房税收优惠的购房家庭比重将扩大到90%以上。具体包括:个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。对个人购买普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减半征收契税;对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征收契税。

上海——购房者还在等着抄底

10月6日,为期四天的上海“十一”房展会在上海展览中心闭幕,前来咨询改善型的顾客大大提高。

广州——黄金周成交量增10%

在房贷新政出台后,广州有个别楼盘“博”限购政策松绑,“抢跑”兑现利好,有楼盘声称外地户口购房无需社保证明,只待政策落地便可网签。广州市国土房管局表示,目前广州市继续严格执行国家限购政策,并未对现行限购政策作出调整。

三亚——暂不考虑松绑

10月7日,三亚市住建部门明确表示,三亚仍按照国家分类调控的要求,执行住房限购政策,还没有考虑取消房地产限购政策。

武汉——新房成交同比增三成

国庆黄金周期间,武汉楼市十分火爆,个别楼盘甚至出现排队等置业顾问讲解的场面。尽管新政最快要等到国庆节后实施,不少性急的购房者提前交付定金锁定房源,打算等房贷优惠利率落地再申请银行贷款。10月1日至5日,武汉市新建商品房共成交1554套,其中新建商品住房成交1467套,同比去年黄金周前五日分别增长26%和29%。

深圳——看房人气骤升

作为全国仅剩的几个限购城市,深圳楼市在9月出现了量价齐升的回暖势头。