

# 首套房首付重回20%? 这条消息释放了什么信号

记者 钟婷婷

宁波个人房贷政策有了新动向?朋友圈里有房产界朋友的人,日前应该都刷到一则消息——4月1日起调整个人住房贷款最低首付款政策:一、在未实施限购的区域,普通住房首套房最低首付款调整为不低于20%,二套房最低首付款调整为不低于30%;二、实施限购的区域,按原规定执行;三、非普通住房,按原规定执行。

按此房贷政策,个人在限购区外购置普通住房——即建筑面积在140平方米以下的住宅,不管是首套房还是二套房,首付比例都能较之前下调10个百分点。自宁波于2017年4月实施楼市限购政策以来,银行方面对于商业性个人住房贷款,属普通住房的,一般执行首套最低首付30%、二套最低首付40%的政策;属非普通住房的,一般首套房最低首付30%,二套房最低首付60%。

记者采访到建行方面相关人士,他对该消息未予否认,但其表示,正式文件尚未下发,且强调说,对申请最低首付的购房者,附加条件较多也较为苛刻。

本地一家大型房产中介的相关负责人则称,他们已经接到银行通知,除建行外,另有一家小银行也口头表示了下调首付比例的意思。但在实际操作中,保险起见,他们还是建议首套房购房者付足30%的首付,因为并不是随便什么人都能够申请到20%首付的。

日前,某品牌中介也收到了农行的通知,通知内容上述消息一样,限购圈外首套首付最低可以下调至20%了。

至于具体涉及哪些条件,据了解,除了要求限购圈外,还必须是首套首贷,另外还要看个人征信情况,具体因人而异。

自去年年底以来,国内“楼市松绑”的消息就不绝于耳——去年年底,山东菏泽明确提出取消限售条件,打响楼市松绑“第一枪”。接着,湖南衡阳也暂停实施了一年的限价政策;今年1月以来,青岛、珠海以及江西赣州等地均有松绑动作;除此之外,北京、上海、深圳等地出售住房享受减税政策,即增值税附加和印花税税率减半……

而随着一二线城市“抢人大战”战火蔓延,住房政策也一度成为各地“引才”的重要手段之一,并因此有了人才大战为变相楼市松绑的市场解读。

回到宁波,从去年下半年开始,宁波部分银行的房贷政策就已经有所放松,像首套房房贷利率已从最严时候的基准上浮20%甚至更高,回落到了目前的最低只需基准上浮5%。在今年1月份降准之后,银行房贷政策显然有了更多的腾挪空间。

在资金面宽松的背景下,兼之有大学生购房补贴重启、40年公寓也可购房落户等虽然至今尚未出台操作细则,但也并非空穴来风。土地市场上,又有宁穿路地块、潘火地块接连拍出出乎意料的高价,宁波楼市开年以来不断升温。

在刚刚过去的3月份,奉化、洪塘等限购区外,以刚需套型为主的新盘频现“日光”,最后一周市六区商品住宅成交套数超过1700套,已经较3月第一周翻了一番还不止。

不过,尽管楼市气氛已经很有小阳春的热度,但相较于前两年市场火爆时候,成交量上尚未超越。

据透明售房网监测数据,今年3月份宁波市五区商品住宅成交套数达3400套左右。而按照市房管中心公布的数据,2018年3月份这个数字是4441套,2017年3月更是高达7462套。相较之下,目前,宁波楼市温度至少从量上看,距离火爆或者狂热还有一定距离。

但就房地产政策方面,无论是全国两会期间住建部的表态,还是各地住房城乡建设工作会议上传出的消息,均“稳”字当头。显然,“一城一策”已成为当前楼市调控的关键词。

有业内人士分析,2018年各地密集出台楼市调控政策,比如提高首付比例、上调利率,目的是打击投机炒房行为,遏制房价过快上涨。但这样也让一些刚需购房者(包括改善型刚需)被挡在了门外。

对刚需购房者而言,无论是房贷首付下调,还是利率下降,降低了购房的门槛,其实是一件好事。但在“房住不炒”的总基调下,对炒房客而言,利率下调带来的影响却要小得多。因此,大家根本不必对此过度解读。

有本地房产界人士认为,只要量的攀升不演变为房价的飙涨,问题就不大。但如果房价又像前两年那样翻着跟头往上冲,恐怕方方面面都是不愿意看到,也不会坐视不管的。

# 20%

# ?