

两部门发文 引导降低存量首套住房贷款利率

中国人民银行、国家金融监督管理总局8月31日发布通知,引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债,降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率。两部门当日宣布,统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限,二套住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。

根据通知,自2023年9月25日起,存量首套住房商业性

个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请,由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款或协商变更合同约定的利率水平。新发放贷款或变更后的贷款合同利率水平由金融机构与借款人自主协商确定,但在贷款市场报价利率(LPR)上的加点幅度,不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

两部门要求,各金融机构要抓紧制定具体操作细则,做好组织实施,提高服务水平,及时响应借款人申请,尽可能采取便捷措施,降低借款人操作成本。

当日,上述两部门还发布通知,对现行差异化住房信贷政策进行了调整优化,统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限。

根据通知,对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商

业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%。二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点。

两部门表示,各地可按照因城施策原则,根据当地房地产市场形势和调控需要,自主确定辖区内首套和二套住房最低首付款比例和利率下限。据新华社

广州打响“认房不认贷”第一枪 宁波楼市的这些传闻靠谱吗?

8月30日,广州官宣优化个人住房贷款中住房套数认定标准,确定居民家庭成员申请贷款购买商品住房时执行“认房不认贷”。

广州是首个落实“认房不认贷”的一线城市。对这一社会广泛关注的政策,宁波是什么情况?

广州率先实施 “认房不认贷”

8月30日,据广州市人民政府网站消息,广州市人民政府办公厅日前发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。其中提到,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

这也意味着,广州确认执行“认房不认贷”。

“这是2017年以来,一线城市楼市政策放松力度最大的政策,充分体现了一线城市房地产市场供求关系发生了重大的变化,一线城市对购房政策做出了极其宽松、积极优化调整的动作导向。”易居研究院研究总监严跃进认为。

58安居客房产研究院院长张波称,广州本次政策落地尺度较大,完全“不认贷”,且在本地

“认房”。同时,执行的时间是以8月25日三部委发布通知的时间为准。

“这一政策直接利好两类人群:一是本地换房人群。名下住房出售后,新购住房可按首套执行信贷政策,首付比例与房贷利率均出现大幅下降;二是在异地有购房人群。在认定套数时只核查在广州的住房情况,因此即使外地有房,只要在广州无房,同样可按首套执行信贷政策。”张波认为,政策落地后,预计对市场的推动作用会较大,市场短期内复苏的概率大大增强,同时会先推动二手房交易量出现较大幅度增长,并再传导到新房市场。

宁波这些市场传闻 靠谱吗?

那么,目前宁波的情况如何?记者了解到,近期,市场似乎已有一些动向。上周五,本地某大型房产中介表示,8月25日晚已收到两家国有大行的消息,执行首套房贷款“认房不用认

贷”新政。

具体而言,只要你买的房子是购房所在地的首套房(按家庭计,包括夫妻双方和未成年子女),不管家庭名下有没有房贷——即便在其他城市有房贷还没结清,都可享受首套房贷款政策。

对于新政,当前宁波房产中介圈流传着一个版本的解读——外地有房,不管有没有按揭贷款,在宁波再买房还是算首套。首付两成,房贷利率4.0%。同一个区有房,只要名下没房贷,同区再买房还是首付两成、利率4.0%,在其他区买房也是按首套房算,两成首付、利率4.0%。同一个区如果有一套且有按揭贷款,同一个区再买房被视为二套房,首付三成、利率4.8%。但如果其他区买房,那还是算首套房,享受两成首付,购房利率4.0%。

上述说法虽然在市场上流传,不过,记者从本地多家从事房贷业务的银行处了解到的信息是,至今还未接到任何政策调

整的通知。

“政策调整要以主管部门的通知为准,目前没有来自这方面的消息。”某股份制银行个人业务部总经理告诉记者。

“这两天市场上消息比较多,还是要以官方的政策为准。”某国有银行房贷业务部门人士表示。

市场上流传的说法中,关于“购房所在地”的解读是拟购房所在区域,如鄞州区、海曙区、江北区等。对此某农商行高层人士表示,住建部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》中提到“家庭成员在当地名下无成套住房的”,对于“当地”怎么解释还不明确。这需要地方政府决定。

业内人士表示,一线城市政策的落地,为其他二三线城市树立了标杆和政策出台的方向,预计接下来一两个月,或是各城市“一城一策”楼市政策出台的密集期。

记者 周雁