

金秋楼市多暖意

房地产市场“政策大礼包”陆续落地

房地产市场正迎来一个前所未有的“暖秋”。8月31日晚,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合下发“降存量首套房贷利率”和“降首付”两份文件,用真金白银为购房者提供金融信贷支持。接二连三的“政策大礼包”能否提升购房者出手意愿?楼市近期表现如何?上周末,记者进行了实地采访。



政策密集落地

8月8日,我市出台九条房地产优化措施,从落实差别化住房信贷政策,推行二手房“带押过户”到换购住房退还个人所得税,以及优化二手房交易转让条件和鼓励居民将闲置住房租赁等方面,力挺刚性和改善性住房需求。优化措施一经推出,就受到市民的广泛关注,其中能否落实“认房不认贷”成为关注的焦点。

半个月后,住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。这一政策也及时回应了市民的关切。

一周后,“降存量首套房贷利率”和“降首付”两份“大礼包”双双给向楼市,首套房首付比例统一调整为20%;二套房的首付比例统一调整为30%,利率由之前的LPR加60个基点降至加20个基点;存量首套贷款的利率,可以由贷款人跟银行协商调整。其中,存量首套贷款利率的调整备受关注,最为关键的一条是“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”。如何理解这一规定?华夏银行个贷部的薛军给记者举例说明:比如购房者小王2021年购买的首套房商业贷款利率是5年期以上LPR为4.65%,同时上浮50个基点,那么小王的贷款利率是5.15%。如果当时的利率下限是4.65%-20BP的话,那么小王的贷款就能调整为4.45%,这样算下来,可节省0.7%的利息。至于如何申请调整,9月25日起,购房者可以直接找银行提出申请,目前,各家银行正在加快出台细则,具体流程应该很快就会公布。

薛军认为,最近的房地产政策调整力度很大,首套房和二套房的首付比例均降至史上最低,对降低购房门槛和买房总支出都起到了积极作用。



周末的某楼盘售楼部,人流明显增加。

市场有望提振

刚需购房者入市脚步正在加快,楼市提振值得期待。

采访中记者了解到,除了需求端的政策红利外,供给端也有重要政策落地。太原“新九条”中明确,对积极参与太原房地产项目风险化解工作以及认真落实各项金融支持房地产政策的金融机构,优先在住房公积金、住宅专项维修资金以及其他政府性资金存贷款业务上予以支持,在符合法律和政策的前提下,优先支持上述金融机构积极参与我市商品房预售资金监管业务的招标活动。支持商业银行在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策,与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。此外,优化执行公租房、公租房配建政策,加大房地产企业纾困支持力度,暂缓执行公租房配建政策,房企可根据实际需求调整公租房的配建方式和比例。

供需两端发力,力促市场回暖。对于后市,不少房地产人士表示,当前制约购房者入市的因素中,房价下跌预期还未实质扭转,购房者置业信心仍待加强,短期政策优化调整带动市场的作用不会立刻显现。相信随着政策持续发力和经济运行持续改善,市场会温和向上恢复。

记者 贺娟芳 文/摄

楼市生起涟漪

在多箭齐发的利好政策下,楼市表现如何?

“只要有新政落地,售楼处都会迎来一波小高峰,这次也不例外。”综改示范区一家楼盘的销售人员刘鑫告诉记者,新政选在“金九”前一天出台,时机非常合适。这几天看房的市民明显增多,尤其是周末,到访量达70多组。“项目已经开始执行新政了,首套房首付20%,利率3.7%;二套首付30%,利率4.8%。首付降了,购房者的入场门槛明显降低。”刘鑫说,房子是大宗消费,10%的额度不是一笔小数目。

购房者怎么看当下市场?在保利时

代售楼部,今年刚从北京回太原就业的王廷告诉记者,首付准备了30万元,之前看房的时候很纠结,三成首付限制了他对不少楼盘的选择。“现在首付20%,可选择的楼盘一下就多了。”在招商时代主场项目的售楼部,市民任薇和男朋友已经将新政细节了然于心:以120万元总房款的首套房为例,之前需要付首付36万元,现在降到24万元,首付降低意味着贷款可以增加,原先贷款84万元,现在可以贷款96万元。根据央行新政第二条规定,首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行,目前太原的首套

房贷款利率是3.7%,原先贷款84万元,等额本息25年,月供4295.88元,总利息是44.88万元,总购房成本首付加贷款加利息,共计164.88万元;首付降至20%的话,利率不变,贷款96万元,等额本息25年,月供4909.57元,总利息51.29万元,总购房成本为171.29万元。对比一下,虽然首付减少了12万元,但月供增加了613.69元,总成本增加了6.41万元。如果是二套房,首付降幅更大,贷款额度增加更多。“目前对于我们来说,手头的资金有限,降低首付最合心意。”任薇的想法很有代表性。

天音助听器

到店免费检测听力、免费咨询、免费试听

| | |
|--------------|---------|
| ①全数字耳背式助听器 | 2080元/台 |
| ②全数字完全耳道式助听器 | 4980元/台 |
| ③可充电式无线蓝牙助听器 | 6000元/台 |

建北:建设北路190号(中西医结合医院建设路门诊原458号铁路医院门诊大门北侧)·斯达克助听器3284815
双西:双塔西街60号(原222号山西疾控中心门诊东30米)·丹麦瑞声助听器4174273
火车站:建设北路26号(火车站往北同站中巷巴黎站前楼南侧门面房)·丹麦瑞声助听器4625771
迎泽:迎泽大街12号(火车站向西国防宾馆西侧)·天音助听器4120965
运城:0359-2080823

忻州:0350-3308071

