

住房贷款利率、非刚需首付比例纷纷下调

合肥楼市趋稳:购房门槛松动 新房均价回升

本报记者 盛兰 张家振 合肥报道

在城市能级不断提升和人口总量不断增加的背景下,合肥城建规模和房地产市场近年来迈入了快速发展阶段。

数据显示,2021年,合肥市实现地区生产总值(GDP)11412.8亿元,增长9.2%,已连续六年每年跨越一

首付比例下降明显

“目前,非刚需客户首付不再需要六成,最低三成就可以。”

目前,合肥楼市购房门槛已经开始出现明显松动,部分热点新房项目此前设置的高首付、高额冻结资金和捆绑车位等“挑客”手段已不多见。

记者在合肥市走访发现,2月份以来,合肥市多个新建住房项目启动登记,不过对非刚需客户已不再要求高达八成的首付,部分热门项目甚至只需要三成的首付。

以位于瑶海区的龙湖天玺项目为例,该项目在3月初开始进行首次登记,房源均价为1.84万元/㎡,非刚需客户首付为三成起。

位于滨湖新区的热点项目——滨语听湖工作人员也向记者表示:“目前,非刚需客户首付不

个千亿级台阶。与此同时,根据第七次全国人口普查数据,合肥市2020年常住人口达到937万人,与2010年第六次全国人口普查数据相比增加191.29万人,距离迈入“千万级”超大城市行列仅一步之遥。

近期,《中国经营报》记者在合肥滨湖新区、包河区、高新区、瑶海区、肥西县、肥东县和长丰县等地实

再需要六成,最低三成就可以。”

事实上,该项目在2021年12月末便已开始启动登记工作,按照当时的要求,非刚需客户冻资金额需达到房源总价的六成。

此外,记者在瑶海区翡丽东方售楼处看到,项目沙盘内的楼栋上大多挂满了“售罄”字样。“这次加推的是最后3栋洋房,项目马上就可以全部清盘了。”现场一位销售人员告诉记者,“此前,购房者购买房源不仅要求全款,还需要同时全款购买车位,现在不需要了。”

据了解,该项目车位此前的销售价格 为25万元。这也意味着,购房者现在购房可以省下一大笔支出。

而在2022年初,合肥楼市还

地走访了20余个新房项目发现,合肥购房的“高门槛”已经开始松动,部分热门项目已不再要求非刚需客户支付高达八成的首付,而是与刚需客户一样,首付比例仅需三成。

与此同时,合肥市多家银行住房贷款利率也出现了下调。根据合肥市公布的2022年第一轮市区集中供地计划,合肥市本轮集中供

是另一番景象,多个热门新房项目

动辄需要六成甚至八成首付。例如,位于合肥市包河区的蓝城滨河湾项目此前加推160套房源,吸引了超过1400组意向购房者登记,成功登记的意向购房者为1200组,并触发了摇号政策。

在蓝城滨河湾选房当天,排队等候选房的业主吴先生向记者透露:“该项目的中签率很低,由于自己是非刚需客户,支付了八成首付。”另据蓝城滨河湾现场一位销售人员介绍,项目销售均价为2.1万元/㎡左右,总价为250万—300万元。

位于包河区的中骏世界城销售人员也告诉记者,项目在2022

年1月份加推了180套房源,成功登记的客户有396组,当时触发了摇号政策。彼时,在冻资登记时,非刚需客户首付不低于六成,需冻资140万元左右,而刚需客户的冻资金额为70万元左右。

此外,今年1月份,位于滨湖新区的建发美的·珺和府开盘推出了264套房源,意向购房登记人超过了850组,触发了摇号。该项目售楼处的销售人员向记者表示:“项目销售均价为2.9万元/㎡左右,总价区间达到了400万—500万元。当时在冻资登记阶段,我们要求刚需客户的冻资金额不低于100万元,非刚需客户首付为六成起,冻资需不低于200万元。”

超过7万元。例如,12号楼1504

号房源总价共优惠了8.36万元。对此,该项目销售人员解释称:“主要是因为之前开盘的剩余房源已经不多,想尽快清盘,马上要加推新的楼栋了。”

“肥西县新房价格涨幅比较快。在2021年上半年,该区域的开盘备案价格在1.3万~1.5万元/㎡,但去年新拿地的项目,后续可能会卖到1.6万元/㎡左右。”上述中介工作人员告诉记者,“部分项目在2021年下半年的备案价已经达到1.7万元/㎡,再加上2500元/㎡左右的装修费用,单价已经接近2万元/㎡。”



位于合肥市瑶海区的热门项目——龙湖天玺售楼处挤满了前来看房的市民。 本报资料室/图

新房均价止跌回升

合肥市今年或有超过40个新项目入市,将有利于缓解目前供应不足问题。

3月初,中指研究院发布的《2022年2月百城新建住宅的价格指数》显示,合肥市新房及二手房价格在今年1—2月的累计涨幅为0.39%,位列涨幅榜第3名。

另据金刚石云数据平台统计,今年2月份,合肥市区新房的成交均价约为1.94万元/㎡,环比涨幅2.35%,同比涨幅2.35%。在经历2021年12月和2022年1月连续2个月下跌后,今年2月份的新房成交均价开始止跌回升,房价仅次于2021年11月份。

但在成交套数方面,合肥市区今年2月份共成交1960套,依旧呈下降趋势,环比减少860套,环比下跌30.5%,同比减少了50%。自2021年8月份以来,合肥市区二手房成交套数已连续7个月呈下跌态势。

与此同时,近期合肥市信贷政策出现了松绑,银行住房贷款利率开始下调。

近期,合肥市多家银行贷款中的相关负责人便向记者透露,首套住房贷款利率从5.88%下降到了5.83%,二套住房贷款利率从6.37%下降到了6.32%。此外,部分银行工作人员介绍,首套住房贷款利率

已经降到5.7%左右,而二套住房贷款利率可达到6.22%。

在放款时间方面,多家银行工作人员也向记者指出,目前材料审批需要2周左右,放款时间则为1至3个月左右。

事实上,合肥市房贷利率一直排在国内主要城市前列。贝壳研究院报告显示,今年2月份重点监测的103座城市中,主流首套房贷利率为5.47%,二套住房贷款利率为5.75%,均较前1个月回落9个基点。

值得注意的是,相关统计显示,截至今年3月初,合肥市新库库存仅为1.5万套左右,去化周期仅为4个月左右,合肥楼市或面临新房供应不足问题。不过,在业内人士看来,合肥市今年或有超过40个新项目入市,将有利于缓解目前供应不足问题。

而在今年第一批集中供地的计划中,合肥市也加大了住宅土地供应。2月15日,合肥市自然资源和规划局、安徽合肥公共资源交易中心公布了2022年第一轮市区集中供地计划,共有32宗涉宅用地将出让,供地面积合计约2658.57亩,其中包括2块保障性租赁住房用地。

调整限购政策 下调房贷利率 降低公积金贷款首付比例

多地政策持续发力促楼市平稳发展

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

开年以来,楼市低迷态势仍未缓解,下行压力下,近期已有多个城市通过调整公积金贷款额度、商贷首付比例等举措来促进市场健康发展。

调整范围扩大

自开年以来,地方层面基于自身楼市情况出台的调整政策不断增多。

部分城市在公积金贷款额度方面进行调整。广西北海、四川自贡、湖南株洲、福建福州、广西南宁、山西晋中等城市先后发布住房公积金贷款调整政策,将购买二套房的公积金首付比例由原本的50%~60%降低至20%~40%。

春节假期之后,陆续有城市从商贷首付比例方面跟进调整购房贷款政策。2月17日,山东菏泽工、农、中、建“四大行”相关网点调降房贷首付,“无房无贷”购房者的首付比例从之前最低30%,降至最低20%。

随后,下调房贷首付比例的城市由原来的三、四线为主逐渐向重庆、佛山这样的二线城市扩大。菏泽之后,重庆、江西赣州、佛山、河南驻马店、安徽蚌埠、江苏南通等多个地区陆续跟进降低房贷首付比例。这些地区普遍针对首套房重启20%的最低首付比例,部分城市还调低了二套房首付比例。

此轮地方层面的密集调整始于2021年下半年,彼时,在购房信贷收紧等因素影响下,全国

3月1日,中部省会城市郑州出台一揽子“稳楼市”方案,率先在按揭贷款层面放松“认房又认贷”,出台时点和政策力度向行业及其他城市释放明显信号。

与此前政策调整所带来的

楼市迅速降温,至当年9月份时,楼市首次出现“普跌”现象,其中降幅最为明显的即是广大三、四线城市。

房地产金融政策过度收紧的现象很快受到各方关注,随着金融部门的政策调整,从去年10月份开始,全国多数城市主流房贷利率开始回调,信贷额度有所增加,贷款审核速度加快。

但伴随着部分房企出现的流动性危机,购房者的观望情绪加重,陆续有地方政府出台“稳楼市”举措,至去年12月底时,“稳楼市”举措开始密集发布,多地通过提供购房补贴和减免契税等方式促进需求释放。

据了解,房地产政策调控的工具主要包括限购限贷政策的调整、房贷实际利率下调、公积金贷款额度增加、交易税费减免、购房补贴等。业内人士指出,从对需求的促进程度而言,以往的调控经验表明,相较于年前多地围绕购房补贴、交易税费减免等出台的措施,春节后部分城市出台的降低首付比例对购房需求的促进力度更大。

进入3月份,地方层面的调整范围还在持续扩大。3月1日,郑州市发布《关于促进房地产业良

市场明显反转不同,此轮地方层面的调整意在推动房地产市场健康发展。结合金融信贷的稳定投放,业内指出,这些城市的调整政策并不会引起市场的过大起伏,后续因城施策还会继续进行。

性循环和健康发展的通知》(以下简称《通知》),在按揭贷款层面,对2016年12月所执行的“拥有1套住房或有贷款记录的家庭,均执行二套房贷款政策,首付比例60%”进行调整。调整后,拥有1套住房但已结清房贷的家庭,再次购房首付比例可由60%降至30%,并执行首套房贷款利率,即“认贷不认房”。

由此,郑州成为本轮因城施策调整中首个在按揭贷款层面放松“认房又认贷”的城市,同时,郑州在房贷利率、货币化安置、购房补贴以及亲属投靠可新购一套住房等层面对需求端进行刺激。

根据郑州市住房保障和房地产管理局公布的数据,2021年,受疫情和暴雨、洪灾等因素影响,郑州商品住宅成交面积同比下降30.21%,创下近5年最低值。据市场机构中指研究院统计,从去年下半年开始,郑州市场“以价换量”,新房和二手房价格指数均从2021年8月起环比持续下跌。在土拍方面,2021年郑州全地域成交住宅用地700.24万平方米,同比减少42.25%,在去年第二轮和第三轮集中土拍中,央企、国企和地方平台托底现象明显。

“不希望调整太剧烈”

伴随着各地密集出台的调整政策,业内指出,当前已进入地产政策调整周期。

回顾上一轮周期,2014年9月份时,央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,在全国层面恢复“认贷不认房”,将拥有1套住房且房贷未结清的家庭首付比例下调至40%。按揭贷款的放松直接增加了居民端可以使用的金融杠杆,降低了购房门槛,随后,全国楼市进入快速膨胀时期,房产投资热潮亦随之增加。

在市场过热时,2016—2017年间,全国主要重点城市重启“认房又认贷”,通过限购、限贷、限价等调控措施抑制过热的投资需求,以“房住不炒”为主基调的房地产长

需求侧调整或持续发力

综合来看,当前已发布调整措施的城市,所出台的政策仍主要围绕保障居民合理住房需求进行。

据了解,去年年中全国范围内出现房贷发放紧张局面后,从当年10月份开始,金融机构虽然对住房贷款过度收紧的状况进行调整,重点城市房贷利率亦从2021年9月见顶以来持续回落。但由于限购、限贷政策制约,不少城市销售市场量,仍旧没有明显起色。

以目前需求端调整力度较大的郑州为例,据多家市场机构统计,目前郑州新库库存去化周期超过20个月。多份行业研报指出,郑州此次改变首套房认定标准,尤其是对已经还清贷款的居民新购

效调控机制逐步形成。

中信证券研报指出,在需求端,当前对于居民购房的限制政策有明显的放松空间。从全国层面来看,首套房的认定标准、限购的执行标准仍主要执行2016—2017年间的严格规定。同时,按揭贷款相较之LPR溢价处于历史性高位,不少城市房地产交易税率仍不算低。全国多数城市房价经过几年上涨,目前已趋于稳定,继续上涨空间有限。而房地产调控“因城施策”的理念使得地方政府有理由结合自身市场情况对需求端政策进行调整。

业内人士多认为,此轮需求侧的适当调整并不会引起市场的过大起伏。3月2日,中国银行保险监督管理委员会主席郭树清在介

住房认定为首套房的规定,有望刺激改善性置业的需求。

除了对新房信贷的支持以外,为了增强市场流动性,在二手房方面,目前郑州郑东区、经开区、中牟、港区四个区域已经执行新政策,业主自己可以选择按照核定价格的1%征收个税。据熟悉当地楼市的业内人士介绍,此前,郑州在二手房税费上执行的是20%差额税,在过去几年极大地降低了二手房的流动性,进而影响新房市场成交。

此前,住建部副部长倪虹在2月24日国务院新闻办举行的新闻发布会上强调,接下来要增强房地产调控政策的协调性和精准性。包括加强土地、金融和市场监管等

绍促进经济金融良性循环和高质量发展有关情况中谈及房地产时提出:“去年房价下降,房地产的泡沫化、货币化问题发生了根本性的扭转。”在此基础上,他指出,“现在房地产的价格做一些调整,需求结构产生一些变化,对金融业来说是一个好事,但我们不希望调整太剧烈,对经济影响太大,还是要平稳转换。”

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为:“当前局部城市市场修复力度不足,3、4月房企的偿债压力较大,都需要金融信贷支持。郭树清的讲话向市场释放了积极的信号,预计后期房地产金融信贷的投放会平稳偏支持,不会出现去年下半年的快速收缩而导致市场不稳的现象。”

政策的协同;加强部、省、市的调控联动;加强对城市“一城一策”政策的指导和监督。

国泰君安研报指出,目前虽然市场呼吁更加强有力的政策来延缓楼市下行,但各地对政策推出节奏及力度存在一定分歧,而郑州“稳楼市”措施出台的时点和力度对全国其他城市具有极强的信号意义。在全行业下行背景下,郑州的举措或将被大多城市跟进。

多家券商研究机构均指出,在一些房地产市场量价下跌明显的城市,需求侧的政策适当出台,是符合房地产长效机制要求的,后续不排除压力较大区域或城市跟进微调,因城施策将持续进行。