

热点聚焦

增量政策密集出台

楼市『银十』含金量提升

□《经济参考报》记者梁倩 赵瑞希 郑钧天

供需两端齐发力 促进房地产市场止跌回稳

《中国证券报》日前刊发文章称,近期,促进房地产市场止跌回稳的政策信号清晰明确,一揽子增量政策加快推出,各地纷纷行动起来,抓落实、强合力。专家表示,随着供需两端政策持续发力、不断加力,房地产市场预期边际好转,一系列政策举措的效果有望逐渐显现,各地刚性和多样化改善性住房需求将得到更好满足,预计后续改善市场供求关系的稳市场举措依然是重要的发力点。

稳需求举措综合发力

下调存量房贷利率、优化个人住房贷款最低首付比例、取消或放松住房限制性措施……近一段时间,针对房地产市场需求端的政策优化明显提速、加力。专家表示,需求端支持性政策集中发力,有助于引导居民购房需求加快释放,促进房地产市场止跌回稳。

在房贷利率方面,央行数据显示,9月,新发放个人住房贷款利率为3.32%,比上月低约2个基点,比上年同期低约78个基点,均处于历史低位。

目前各银行正积极落实下调存量房贷

利率工作,将在10月底前统一实施批量调整。据测算,本次下调存量房贷利率,将惠及5000万户家庭、1.5亿人口,平均每年减少家庭利息支出约1500亿元。

“存量房贷利率下调能够在减轻贷款购房家庭付息压力的同时,降低贷款人提前还款的意愿。”东方金诚首席宏观分析师王青说,该政策释放了稳楼市的积极信号,有助于推动房地产市场止跌回稳。

支持满足居民多样化住房需求、降低购房成本也是需求端发力的重要内容。财政部此前出台的“卖旧买新”换购住房阶段性个人所得税退税政策,对于降低居民购房负担、增加住房需求发挥了重要作用。

财政部副部长廖岷近期表示,将及时优化完善相关税收政策。按照党中央决策部署,财政部正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策。

“税收政策在支持房地产方面仍有优化空间。”中指研究院政策研究总监陈文静说。

用好政策工具消化存量房

在房地产市场的供给端,围绕存量商品

房去化、保障性住房供给等重点领域的政策举措也在加紧出台。央行日前提出,优化保障性住房再贷款;财政部明确,允许专项债券用于土地储备,用好专项债券收购存量商品房用作各地的保障性住房。

“近三年,中央财政安排了保障性安居工程补助资金2124亿元、中央预算内投资2800亿元,并统筹地方政府专项债券等,支持筹集各类保障性住房666万套,用于满足城市中低收入群体、新市民还有青年人的基本住房需求。”廖岷说。

陈文静表示,财政部明确地方政府专项债可用于收购存量商品房,并指出保障性安居工程补助资金将更加侧重于支持消化存量商品房,意味着更多资金将进入房地产市场,有望加大已建待售存量商品房的去化力度。

此外,央行行长潘功胜日前透露,在将部分地方政府专项债券用于土地储备基础上,研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地,盘活存量用地,缓解房企资金压力。“在必要的时候,也可以由人民银行提供再贷款支持。这项政策我们和金融监管总局还在一起研

究。”他说。

在银河证券首席经济学家章俊看来,在支持新型城镇化建设、城市更新及地下管网改造等领域,未来广义财政政策有望加码,可关注政策性开发性金融工具的动向。

加快形成政策合力

各地近期积极出台相关政策举措,从供需两端着手进一步激活房地产市场,加快构建房地产发展新模式。

广东省提出,扎实推动房地产市场平稳健康发展,落实中央系列政策,按照严控增量、优化存量、提高质量的要求,从供需两端进一步激活房地产市场,促进止跌回稳。天津市宣布,全面取消住房限购措施,自10月16日起施行。成都市取消新购住房限售,拿证即可上市交易。杭州市对新出让住宅用地不再设置新建商品房限价要求。

促进房地产稳定发展是一项系统工程,需要各项政策协同发力。廖岷表示,政策执行中,将持续加强财政政策与其他政策的协调,加强中央与地方的联动,加强新老政策的衔接,打好组合拳,坚定不移推动房地产市场止跌回稳。

(据新华社北京电)

北京
新增三种公积金贷款
便民服务模式

新华社北京10月15日电 (记者郭宇靖)北京住房公积金管理中心15日发布《关于开展提高住房公积金个人住房贷款服务质效试点工作的通知》,就新增三种公积金贷款便民服务模式、优化业务流程等开展试点。

在“网点受理、当日办结”模式中,借款人在公积金中心贷款网点柜台申请公积金贷款,符合贷款申请政策,如二手房受理前已出具房屋评估结果,或新建住房完成项目勘查并确认楼栋封顶的,网点在受理当日即可完成初审、复审及面签,实现见面即办,同步签约,当日办结。

在新增的“网上申请、上门签约”模式中,借款人申请公积金贷款,可由合作的商业银行在公积金中心贷款网点指导下提供上门面签服务,无需借款人到柜台办理。

此次还增加了“委托代办、无需跑动”的模式,合作的商业银行工作人员取得借款人的授权书后,可至公积金中心贷款网点柜台代其提交公积金贷款申请,无需借款人跑动。

根据通知,贷款材料也将进一步精简。其中,二手房网签合同由提供纸质材料变为获取电子合同;二手房售房人由提供身份证变为获取电子证照。同时,可使用商业贷款申请表代填报贷款申请信息。

新措施还优化了业务流程。北京住房公积金管理中心有关负责人介绍,组合贷款流程里“中心先受理、银行后审批”的串联模式,将优化为“中心与银行同步审批”的并联模式,提高贷款审批时效,最快一日即可完成组合贷款审批。同时,二手房评估流程也得到优化。

天津
取消住房限购政策

新华社天津10月16日电 (记者隋福毅)16日,天津市住房和城乡建设委员会等六部门联合出台的关于进一步优化房地产政策更好满足居民合理住房需求若干措施的通知正式印发,推出取消住房限制性措施、落实国家金融支持政策、加快构建房地产发展新模式等措施。

根据通知,天津一是取消新建商品住房和二手房购买、转让等方面的限制性措施,不再对新建商品住房销售价格上限实施指导;二是取消本市普通住房和非普通住房标准。

为进一步落实国家金融支持政策,天津调整差别化的最低首付比例政策,对于在天津市贷款购买住房的居民家庭,商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房,最低首付比例统一为不低于15%。

天津还优化个人住房贷款利率定价,发挥市场利率定价自律机制作用,引导商业银行稳妥有序做好存量房贷利率批量调整工作;基于借款人资信状况、风险水平等因素合理确定新发

放二套房贷款利率,减轻居民家庭购房负担。

通知还提出发挥房地产融资协调机制作用,按照市场化、法治化原则,依法加大房地产“白名单”项目贷款投放力度,督促商业银行尽快落实已授信贷款资金,提高新增融资贷款发放比例,积极满足房地产项目合理融资需求。

此外,通知指出要加快构建房地产发展新模式。一是改革完善房地产开发管理制度,结合各区商品住房去化周期等情况,科学控制增量,合理把握商品住房供应节奏,促进房地产市场供需平衡。二是进一步优化完善住房设计规范和标准,支持房地产开发企业积极探索建设更多“好房子”,不断满足居民多样化改善性住房需求。



上海
购房首付比例再降低

□新华社记者 郑钧天

日前,上海市住建委等六部门联合印发《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》,进一步调整优化上海市住房限购政策。

上海市还优化了个人住房贷款的有关政策。一是降低存量房贷利率,引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近,进一步减轻购房人房贷利息支出。二是降低房贷首付比例,首套住房商业性个人住房贷款首付比例从“不低于20%”调整为“不低于15%”;二套房贷首付比例从“不低于35%”调整为“不低于25%”;实行差异化政策区域的二套房贷首付比例从“不低于30%”调整为“不低于20%”。

通知还明确降低住房交易税收成本,调整增值税征免年限,将个人对外销售住房增值税征免年限从5年调整为2年;取消普通住房标准和非普通住房标准,以降低住房交易成本。

(新华社上海电)

