

房 产 FANGGUCHAN

探
察
楼
市
解
析
行
情
推
荐
新
盘

“卖旧买新、以旧换新”“个贷转公贷”同日发布 利好频频,郑州楼市迎来新机?

最近,郑州楼市动作频频,仅4月15日就接连发布两大重磅消息。

先是郑州城市发展集团有限公司和郑州市住宅与房地产业协会发布公告,郑州市4月20日将启动二手房“卖旧买新、以旧换新”收购试点工作,试点阶段限额500套。

紧接着,郑州住房公积金管理中心发布通告称,该中心就《郑州住房公积金管理中心关于商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款有关事项的通知(征求意见稿)》向社会公开征求意见。征集时间为2024年4月15日至4月24日。

对此,郑州大学教授王刚伟指出:“近几年全国各地先后出台了不少稳定楼市健康发展的政策,但大多是‘挤牙膏式’的,效果不甚明显,此次郑州一天内发布两项政策,备受关注。”

郑州楼市两大政策同日发布

为进一步激活二手房市场,4月1日,郑州市住房保障和房地产管理局等六部门联合印发《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》,正式宣布郑州进入住房“以旧换新”时代。

一石激起千层浪,当郑州“卖旧买新、以旧换新”的政策一经媒体公布,立即在全国引起高度关注。而4月15日郑州城市发展集团有限公司(以下简称“郑州城发集团”)和郑州市住宅与房地产业协会发布的公告则是4月1日公告的具体细化。公告称,郑州城发集团为二手房收购主体,换房群众购买新建商品住房总价款不低于二手房收购总价款,试点阶段,二手房产权人与新建商品住房买受人须为同一主体。

公告显示,试点期间限定收购的二手房,需为已取得房产证或不动产权证的普通商品住房,自房屋竣工备案之日起至今不超过15年;房屋建筑面积不超过120平方米,坐落区域限定金水区和郑东新区三环以内,且不存在查封限制状况;房屋若存在抵押、担保、按揭或设立居住权等情形,换房群众应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除;若存在租赁关系,换房群众应承诺在签订《二手房收购协议》前予以解除。房屋所在小区有正常物业管理服务等。对于换房群众选购

的新建商品住房,应为已取得房屋竣工验收备案证明的“现房”,且位于郑州市主城区范围内。

此次试点期限为4月20日至6月30日,其间若限额500套收购已满,则报名提前结束。有意向群众届时可通过郑州市房产交易服务平台、郑州360房产网、郑州市住宅与房地产业协会官网等平台登录报名。

与此同时,为进一步激活楼市活力,4月15日,郑州住房公积金管理中心发布通告称,该中心就《郑州住房公积金管理中心关于商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款有关事项的通知(征求意见稿)》(以下简称“征求意见稿”)向社会公开征求意见。

“征求意见稿”提出,符合下列条件的,可申请办理商转公积金贷款:借款申请人名下使用商业贷款所购的房屋已经取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》,除向商业贷款银行设定抵押外,未设定其他抵押权、居住权登记事项,不存在司法查封、冻结等权利限制;商业贷款尚未结清,且状态正常,商业贷款银行同意提前结清商业贷款;商业贷款原借款人符合住房公积金个人住房贷款申请条件;借款申请人具有在规定时间内结清商业贷款的能力。

今春以来郑州楼市出现较多积极信号

其实早在春节后,郑州楼市就接连迎来利好消息。

首先,央行官宣,贷款利率下调,购房成本进一步降低。2024年2月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,最新贷款市场报价利率(LPR):1年期LPR为3.45%,保持不变,5年期以上LPR为3.95%,下调25个基点。

此次降息的节点基本符合市场预期,但降息幅度远超市场预期。经过这次降息,郑州市住宅贷款首套房最新利率为:3.95%-50bp=3.45%;二套房最新利率为:3.95%+20bp=4.15%。

从当前市场表现来看,降息会带来新一波的置业刺激,但这并不足以抵消“看跌等降”的观望情绪。

其次,郑州高层次人才首次购房最高

补贴300万元。2月21日,郑州市住房保障和房地产管理局联合财政局发布了《郑州市人才首次购房补贴发放实施细则》,针对首次购房的人才推出新的补贴政策。

河南财经政法大学教授刘社分析说:“今年以来监管部门持续释放稳市场积极信号,各地需求端支持政策有望加速推进,随着供需两端政策持续优化调整,购房者置业意愿或迎来温和修复。”

王刚伟分析道,3月份数据说明,郑州房地产市场开始表现出较多积极信号,项目案场看房热度明显提升,市场情绪有所回升,多个待推项目蓄客表现良好,新房成交量亦呈回升趋势。随着政策持续发力以及新项目陆续入市,市场热度有望继续回升。

郑州已有开发商开始“行动”

记者了解到,在郑州版“以旧换新”细则发布后,有不少新盘同步推出相关海报。

郑州高新区某国企洋房新盘推出海报,有“以旧换新,置换国企洋房”“今年买今年装,契税补贴30%”的推广语。同时金水区越秀地产、金水控股开发的天悦江湾也发出推广宣传海报,表示“与政策相契合”。

“显然这个政策对于改善型群体来说,是一个非常诱人的政策,前提是老房子的价格也得合适,很多老房子虽然老,但是位置还是非常不错的。”王刚伟指出,“房子以旧换新,不像家电也不像手机那样轻松,

毕竟房子再怎么讲,也是很多家庭的最重要的财产之一。”

楼市虽然没有以前那么狂热,但市场需求量还是很大的,好地段的好房子,还是有很多人喜欢。王刚伟说:“现在,不少房企仍面临着债务压力和销售压力,但是大浪淘沙,这反而是一次大洗牌的好时机。真正优质的房企不但不会倒下,反而会变得更加出色,能够设计、建设更多优质的产品。”

“以旧换新,更是在给市场信心加码。”刘社表示,“房价最终还是由需求和需求调节,楼市也会迎来真正的春天。”

记者 樊无敌

