



不再区分首套、二套住房 首付不低于15% 郑州全国率先实施

本报讯(记者 安欣欣)9月30日,记者从郑州市委金融委办公室获悉,在中国人民银行河南省分行的大力支持下,根据河南省市场利率定价自律机制会议,已确定郑州市率先执行全国底线,对于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,最低首付款比例统一为不低于15%。

同时,据中国人民银行指导利率自律机制倡议,各银行10月12日前发布具体操作细则,10月31日前统一对首套、二套及以上存量房贷利率批量调整,调整为不低于LPR减30个基点。

9月29日,中国人民银行会同

国家金融监管总局正式出台4项金融支持房地产政策,包括引导银行降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例至15%、延长部分房地产金融政策文件的期限、优化保障性住房再贷款政策。

9月30日,中国人民银行河南省分行、国家金融监管总局河南监管局按照因城施策原则,根据辖区内各城市政府调控要求,确定河南省内各地执行全国底线。商业银行根据客户风险状况和意愿,与客户协商具体的首付比例水平。

“过去二套房的首付比例虽然下调,但略高于首套房。此次下调为15%,有助于降低二套房的购房

门槛。简单测算,若是一个家庭认购一套200万元总价的二套房,过去首付款需要50万元,现在降为30万元,直接减少20万元,能够激活改善型或换房的需求。”上海易居房地产研究院副院长严跃进说。

除了明确最低首付款比例,郑州市还推出一系列金融政策措施支持房地产市场复苏。不断加大“白名单”项目贷款投放力度,在推进房地产融资协调机制白名单方面成效显著。截至9月29日,郑州市房地产融资协调机制“白名单”项目数量188个,已完成授信审批项目169个,授信总额579.83亿元,已完成投放金额325.27亿元。



近日,郑州多家房地产项目到访量提升

全面取消限购,加大购房补贴 我省发布20条措施 促进房地产发展

9月30日,河南省住房和城乡建设厅联合省财政厅等部门印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,通过加大“白名单”项目贷款投放力度、逐步推广“以旧换新”、全面取消限购等20条措施,对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量,进一步促进房地产市场平稳健康发展。

其中提到,我省将在郑州、开封、济源示范区加快推进现房销售试点工作,同时鼓励其他地市拿出优质地块,探索现房销售。

加大购房补贴、契税补贴力度

措施明确,加强商品住宅用地供应管理,对商品住宅去化周期超过18个月的市、县,暂停新增住宅用地审批并严格控制新增住宅用地出让,以此加强商品住宅用地供应管理、严格控制新增住房供应节奏等,严格控制增量。

在消费端,我省将支持各地取消各类限制性条件、探索“以旧换新”等方式稳定住房需求。包括明确取消商品住房限制政策、取消包含新建商品住房和二手住房在内的商品住房转让限制年限规定、取消普通住宅和非普通住宅标准。

加大购房补贴、契税补贴、人才购房补贴力度。鼓励各地自主制定补贴措施,对个人消费者旧房装修、厨卫等局部改造和适老化改造等所需物品和材料给予补贴,每套最高不超2万元。

支持各地合理提高住房公积金贷款额度上限,鼓励各地结合实际开展商转公、组合贷业务,更好支持居民购房需求。

持续开展购房节、家装焕新等住房联动促销活动,引导房地产企业、装修装饰公司主动让利优惠,降低居民购房成本,鼓励开发企业给予团购优惠。

积极探索并逐步推广符合条件的国有企业以市场化方式参与“以旧换新”,国有企业收购的二手住房可对外出售或用作租赁住房、人才房、保障性住房等。

力争“白名单”融资满足率不低于70%

促进房地产市场止跌回稳,离不开金融政策“活水”。措施明确要充分发挥城市房地产融资协调机制作用,加大“白名单”项目贷款投放力度,力争“白名单”项目融资满足率不低于70%,加快“白名单”问题项目整改修复,确保在2024年底前全部整改修复合格。

同时,加快推动降低存量房贷利率、优化房贷最低首付比例等金融支持政策落地见效,支持居民合理住房需求。严格控制增量供应,支持省属国有企业作为存量房源收购主体,与市县国有企业加强合作,进一步优化存量。

通过优化调整房地产项目计容面积、公摊等建筑设计规则,提高商品住宅得房率,允许符合条件且未开工的房地产开发项目调整住房套型结构等,提高供应质量。通过严把工程质量,建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”,提升住房品质,同时创新物业服务方式,提高物业服务智慧化水平。

最后,鼓励各地积极探索建立公共建筑、经营性房屋强制体检与居民住房自愿体检相结合的住房体检制度,积极发展住房保险产品,拓宽维修资金来源,为房屋提供全生命周期安全保障。

记者 孙雪苹

系列新政落地 郑州连续3天销量翻番

近日,郑州房地产市场正在发生积极变化。9月26日至29日,郑州市内八区新建商品住房日销量分别为109套、156套、369套、393套。连续3天,郑州房地产市场实现销量翻番。

“一系列政策发布有利于减轻消费者的购房压力,有利于开发商去库存。”中国商业经济学会副会长宋向清认为,政策的上行拉力作用正在加速提升房地产市场效能,提振楼市信心。

加推的近百套房源 30分钟内一抢而空

随着“止跌回稳”信号发出,市场消费端有了敏锐反应。“项目9月27日加推的近百套房源在30分钟内被一抢而空,热销1.4亿元,且售价较首次开盘上涨2%左右。”位于郑州二七区的招商林屿境项目相关负责人表示,作为新政影响下郑州首个进行加推的楼盘,该项目加推的新房源市场表现非常好。

据克而瑞数据显示,招商林屿境项目自8月25日首开以来,便凭借着100%得房率等产品优势,稳居郑州市场到访量第一名。9月26日后,项目到访量提升了30%。

无独有偶,据位于郑州东三环的鸿园项目工作人员反馈,这几天项目到访量环比增长超80%,线上项目咨询量更是成倍上涨。

房地产市场 将进入新的发展周期

9月最后一周,电建中原华曦府也迎来了到访量与成交量的双重上涨,高峰日有上百组客户到访,近一周成交近5000万元,9月份累计成交量已超60套,劲销超1.55亿元。

“可以看出,郑州房价将有更加牢固的基础保持维稳甚至坚挺,且很大程度上会使得更多楼盘加入涨价和保价行列中。”严跃进分

析,郑州楼市的进一步复苏,对于后续市场预期的变化和房地产市场向好发展都有积极作用。

据悉,9月26日至29日,郑州市内八区新建商品住房日销量分别为109套、156套、369套、393套,连续3天,郑州房地产市场实现销量翻番。

“现在已经到了买房的最佳时机,有购房需求又具备相应支付能力的居民可以根据自身情况选购了。”中国商业经济学会副会长宋向清表示,房地产“止跌回稳”的上行政策支撑力已经形成,郑州房地产市场将进入一个新的发展周期。

记者 孙雪苹 文/图