

众多利好政策对购房有多大影响?

对于刚需买房客来说,找准时机非常关键。好时机遇上好政策,买到心仪的房子,还能省下一大笔钱。

自去年开始,央行降息、放宽住房公积金贷款政策等多项措施实施,时隔一年,央行再次于9月30日放宽住房信贷政策,将限购城市首套房贷最低首付比例下调至25%。同日,住建部等三部委发文放宽住房公积金贷款政策,包括提高实际贷款额度、全面推行异地贷款业务等内容。

◆央行降准降息,房贷再减压

央行决定,自2015年6月28日起有针对性地金融机构实施定向降准,以进一步支持实体经济发展,促进结构调整。同时下调机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点。笔者给您算笔账:降息后,商贷100万元贷款20年,月供少还141元,20年少付利息3.4万元。

存款利率再创新低,专家表示钱存在银行“不划算”,以一年定期存款10万元为例:之前利率是2.25%,每年利息2205元;调整后利率为2%,利息为2000元,算下来“损失”了250元。

以商贷贷款100万元,贷款年限30年为例:之前基准利率为5.65%,月供为5772元,总利息107.8万元;调整后基准利率为5.4%,月供为5615元,总利息102.1万元。算下来,平均每月少还款141元,30年少付利息5.7万元。

以公积金贷款额为80万元,贷款年限30年为例:之前基准利率为3.75%,月供为3704元,总利息53.3万元;调整后基准利率为3.5%,月供为3592元,总利息49.3万元。算下来,平均每月少还款112元,30年少付利息4万元。

◆非限购城市首套房首付款比例调整为不低于25%

中国人民银行9月30日发布消息,在不实施限购的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付比例由30%降至25%,一方面是为了满足住房刚需,支持房地产业健康可持续发展;另一方面是通过稳定房地产投资,进而为稳增长提供可靠支撑。

专家指出,一线城市都是限购的,这个政策影响还是比较微弱的。以购买价值100万元住房为例,新政执行后最低首付由30%降至25%,购房者将省下5万元首付款。

◆巧用公积金贷款买房

笔者从市住房公积金管理中心获悉,购买自住普通住房的,住房公积金贷款最低首付比例调整至

20%;对第一次购买自住普通住房的家庭,在符合贷款条件的情况下,每一借款人基本公积金最高可贷额度从20万元提高到30万元,每户家庭最高贷款限额为60万元;若有补充住房公积金的,每户家庭最高贷款限额为80万元。我市对8月26日(含)后发放的个人公积金贷款利率按中国人民银行最新公布的公积金贷款利率执行,贷款期限1-5年(含5年)调整后的利率为2.75%,贷款期限5-30年(含30年)调整后的利率为3.25%。

公积金贷款利率下调0.25个百分点,市民用公积金贷款买房能省多少钱?市住房公积金管理中心工作人员给笔者算了一笔账:以贷款45万元、30年期、等额本息还款方式为例,降息前贷款利率为3.5%,月还款额为20207元,需要支付利息共计277452.39元;降息后贷款利率降至3.25%,月还款额为19584.3元,需要支付利息共计255034.24元。降息后,借款人每月少还6227元,利息共计减少22418.15元。

长期以来,住房公积金贷款额度较低使很多购房者感到头疼。对此,住建部发文称,2015年8月末住房公积金资金运用率低于85%的设区城市,要综合考虑当地房价水平、贷款需求和借款人还款能力,提高住房公积金个人住房贷款实际额度;在保证借款人基本生活费用的前提下,月还款额与月收入比上限控制在50%-60%;贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后5年,最长贷款期限为30年。推行按月划转住房公积金冲还贷贷款本息业务。

公积金贷款有上限,大部分人需要用“商贷+公积金贷款”组合贷款方式。由于商贷利率高于公积金贷款利率,所以商贷应该优先尽快还。专家建议拉长公积金贷款期限,缩短商贷利率。这样,在每期还款额差不多的情况下,就能使还款额中商贷所占的部分更大。比如,同样是100万元商贷与100万元公积金贷款,15年商贷与30年公积金贷款的成本比15年公积金贷款和30年商贷组合划算。

◆商转公减轻购房者负担

据介绍,纯商业贷款尚未结清,已正常还贷一年以上且无逾期记录的借款人,可提出“商转公”申请。在本市级或县(市)同一行政区域已向公积金各受托银行转商业性个人住房贷款且具备住房公积金贷款资格的借款人,将尚未还清的商业性个人住房贷款全部或部分转换成住房公积金贷款。但在现下,公积金同样执行“认房认贷”的背景下,且今年三季度之前已经四次降准降息,贷款利率降到了历史低点,虽然商贷没有利率折扣,但从长远考虑,选择商转公的购房者在减少。

市住房公积金管理中心今年在贷款方面还有一项举措也体现在《贷款实施细则》中有所体现:借款人应向公积金管理部门提出申请委托按月提取住房公积金还贷申请,在受理贷款申请时如已符合按月还贷条件的可以一并申请。也就是说,在申请受理贷款时,如果缴存账户内留存有6个月的缴存余额,便可同时提出按月对冲还款的申请,不必再用自有资金垫付贷款发放前3个月的月还款额,这对购房者来说也是省下了一笔不小的开支。

(张秀秀)



楼市“银十”该不该出手?

于购房者而言,永远纠结的两个问题:一个是“现在是购房时机吗”,另一个则是“当初没买房,N年又白忙”。10月该不该买房又成为市民的疑虑,除了分析购房心理、需求是否强烈,也许最让人关注的就是房价了。

●目前或是购房窗口期

每个购房者都对房价抱有幻想,希望房价再低一些,能买到符合自己心理价位的好房子。唯一不同的是,有的购房者只要房价达到心理承受阶段便果断出手,有的购房者一味坐等降价。

从政策层面而言,1月至今,陆续出台有近20条全国性政策;1月至今,降准3次、降息4次,其中8月25日降息后,房贷基准利率下调至历史最低值5.15%。这也意味着,购房者的买房成本相比以往有较大降低。对房地产市场影响较大的政策还有二套房首付比例下调至四成、二手房营业税征收年限下调至两年。公积金贷款政策也同步有所放松,8月31日,住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行发布通知称,在首套房贷款付清的前提下,公积金贷款购买二套房最低首付比降至20%。

“如此频繁、大力度的政策过去20多年从没出现过,更关键的是基本每条政策都非常具有针对性和现实作用。”多位业界资深人士表示,经历过前8个月的政策累积,市场效应有望在下半年得以释放,眼下是比较合适的购房时机。

也有专家分析称,一般而言,楼市政策属于阶段性调整,持续周期无法预估。目前无论在房贷利率还是首付比例,政策都在打开绿灯,购房者应该抓住这一购房窗口期。

●把握房价相对低点

一般来讲,房价的短期波动受政策环境、供求关系影响最大,其中政策层面尤其以信贷政策影响更大。去年以来,房贷政策不断放

松,首付要求持续降低,再加上经济下行导致信贷环境宽松,热点城市特别是深圳、上海等供应相对良好的城市房价企稳回升态势明显。绝大多数二三线城市由于供应相对充足,房价没有明显上涨,但基本止住了下跌态势。

过去十多年房价总体上涨且幅度明显的大环境已经不存在,中国经济的转型、人口老龄化的到来,房地产市场供求格局的转变都决定了房地产中期市场走势面临不确定性。2007年来的房价走势基本上也是一年好、一年坏。随着经济好转,2016年下半年至2017年,政策再度收紧乃至房价再度下调的可能性依然存在。

●房企需要加快去库存

10月份,平顶山楼市可谓喜忧参半。喜的是,9月结束之前限贷政策放开,改善性需求将得到释放,商品房市场交易出现回暖,房地产贷款平稳增长,个人购房贷款增速明显上升。忧的是,房地产开发投资增速下滑,待售楼库存储量依然居高不下。

近日,市国土资源局向市政府提交的“关于市区增加土地供应计划的请示”获批。在获批计划中,商业住宅用地新增量排在公共服务设施用地新增量之前,倒数第二。如果加上保障房、小产权房、经适房等,真正的库存数据可能比预想的更为严重。

在这样的环境下,房企面临着挑战与机遇,加快去库存成为首要问题。今年前三季度的市场成交量并不好,低于预期。截至10月12日,沪深两市共有30家上市房企公布了2015年三季度业绩预告,其中15家房企预告净利润亏损,净利润下滑14家,占比近五成。

第四季度,考虑到年底业绩冲刺的需要,开发商合理定价对购房者来讲是一个相当利好的引导。在营销方面,大部分房企改变被动的模式,积极采取全面营销的做法,通过各种活动优惠促销,受压抑已久的购房需求将通过市场这股回暖氛围逐渐释放。

(张秀秀)

