

楼市发两大重磅消息 未来买房可以这样省钱

近日,央行和住建部齐齐发布对房地产形成放松利好的相关政策。这是去年9·30新政以来又一拨楼市政策调整。央行昨日新政规定,非限购城市(即四大一线以外城市)首套房首付比由30%降至25%,此举被不少三四线城市开发商视为较大利好。另外住建部等三部门发布通知,住房公积金将全面推行异地贷款业务。

中原地产等多家机构分析,二三线城市可能迎来一拨补涨行情,但过于偏远或郊区新区很难惠及。一线城市可能受政策风向的影响,同样受到刺激。多家积极入市的房企如保利、恒大、敏捷等看好楼市的小微刺激,业内预计10月市场特别是一二线城市将比较活跃。

非限购城市首套房首付比由30%降至25%

近日,中国人民银行发布《中国银行业监督管理委员会关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》。在不实施“限购”措施的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付款比例调整为不低于25%。

“政策影响较大的城市,应该是那些现阶段主要在去库存的二三线城市,”易居房地产研究员朱光昨日接受南都记者采访时表示,因为这些城市具有一定的规模,本身也有一定的市场需求,所以降低首付比例能够再次释放市场需求。“实际上这次规定只降低五个点,绝对值不高,对于大部分非限购城市来说,只有5万-10万元。这部分变化,对于刺激购房者入市而言没有明显效果。”朱光说。

不少房地产代理人告诉南都记者,虽然政策规定多次降低购房首付比例,但实际执行上,要看商业贷款和公积金贷款具体情况,才能确定



能享受多少优惠。此前调整的是公积金贷款,而首次置业者的商业贷款首付比例一直维持在三成,仍然处于严格的状态。有银行内部人士透露,从自身风险考虑,目前对于房地产贷款特别是三四线城市项目不敢打太多折扣。

从市场层面看,“金九银十”市场已有所起色。中原地产研究中心统计数据显示,9月1日-27日,合计54

城市住宅签约210867套,环比上月微涨0.43%。中国指数研究院昨日向南都记者介绍,9月百城住宅均价继续双涨,环比上涨0.28%,涨幅收窄。同比上涨1.36%,涨幅扩大。

包括保利、恒大、敏捷等大型房企在十一黄金周期间,加大推盘力度。中指院预计,在“降首付”效应影响下,十月住宅供求或将持续升温,百城价格指数仍将平稳上涨。

住房公积金将全面推行异地贷款业务

“组合拳”还送上了公积金政策利好,提高了实际贷款额度。官方称,针对部分地区住房公积金使用条件偏紧,结余资金规模较大等问题,住房城乡建设部、财政部、中国人民银行9月30日联合对外发文,明确自今年10月8日起将实施多项举措切实提高住房公积金使用效率,包括全面推行异地贷款业务。

“这个政策实际执行可能性很小,”中原地产首席市场分析师张大伟接受南都记者采访时说。

根据通知,将提高实际贷款额

度。今年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。同时,全面推行异地贷款业务。有条件的城市要积极推行住房公积金个人住房贷款资产证券化业务,盘活住房公积金贷款资产。

“执行难度非常大,首先,公积金目前全国的普遍最大问题是额度问题,目前公积金首套二套的政策都已经是历史最宽松时期。”张大伟分析,但想达到首付两成,对于目前的公积

金额度来说根本不可能,比如北京二套限额只有80万元,这种情况下,首付五成都很难买到住宅。

值得重视的是,业内仍颇为认可公积金异地使用的积极作用,一定程度上有利于三四线城市。目前,对于不同城市来说,公积金贷款额度是不同的。有熟悉公积金业务的内部人士向南都记者分析,如果是大城市工作小城市购房,实际上并不一定能按照大城市缴存的比例贷款。而如果在小城市工作去大城市购房,公积金额度又太少。

政策梳理 一年来持续刺激楼市

央行再次选择9月30日发布新政,借十月国庆之机推楼市的用意十分明显。而不少开发商对此也欣然认可,楼市确实持续受到小微刺激。

中原地产分析过去一年的几轮调控政策,认为可根据时间点分为五轮。第一轮:各地的松绑限购政策。第二轮:2014年9月30日央行的限购政策调整及降息。第三轮:各地纷纷

发布的购房补贴及央行的再次降准。第四轮:2015年3月30日前后,开始鼓励自住及改善需求的政策,主要在公积金政策。第五轮:2015年8月,叠加松绑限外令、再次降准降息、全国针对二套公积金政策松绑、辽宁等省的救市政策,加上昨晚的双重政策刺激。

“2015年,房地产市场政策环境在2014年逐步宽松的基础上进一步

加码,政策完全摒弃了‘调控’、‘抑制’等持续多年对楼市的取态,而是以‘稳定’、‘支持’、‘促进’为核心导向。”中原地产向南都记者分析,这一方面是由于宏观经济运行承压,另一方面则是房地产市场本身正面临痛苦的去库存阶段。随着财税、信贷、公积金等相关政策的陆续出台,上半年房地产市场销售情况逐步好转,量价齐升局面再现。

为房假离婚“丈夫”却另娶

为争购房指标,夫妻俩假离婚,为避免单位发现又一直不敢复婚,直到“丈夫”拿到新房资格并买下后,又准备与其他女人结婚,“妻子”张女士才起诉“丈夫”要求分割新房。但今天记者获悉,海淀法院驳回了张女士的诉讼请求。

在庭审中,原告张女士声称,她与丈夫马先生在同一单位,共同居住在一套面积约60平方米的房屋内。2003年7月,因单位建设经济适用房,按当时单位政策,无房的家庭或者个人可以申购一套住房。夫妻俩商量再三之后,决定先办理离婚手续,离婚后原有房屋归张女士居住使用,由马先生取得申购经济适用房的资格。

2004年1月,新房下来,张女士

与马先生装修新房并入住。

但今年5月张女士将马先生诉至法院,要求分割马先生购买的房屋,将一半的使用权归己所有。

在庭审中,张女士说,为防暴露,他们一直没敢复婚,但没想到在去年夏天,马先生结识了一个女人,而且准备结婚。

法院经审理后认为,马先生名下的房屋是他与张女士离婚后,个人签订购房协议并支付购房款所得,依法不属于夫妻共同财产。而且张女士与马先生在离婚案件中,两人都已经明确表示夫妻共同财产已分割且无争议。现在张女士又以离婚后财产纠纷为由起诉,没有事实与法律依据,因此驳回了张女士的诉求。

中央广场都市综合体五楼乐尚汇及首层第一街区盛大首开,火爆哄抢



10月7日,雄踞枣庄老城区最核心地段三角花园的城市地标——中央广场首批“原始股”金铺盛大首开,中央广场接待中心人山人海,所推房源一经推出便一抢而空!

本次开盘是中央广场商业部分的首次开盘,仅推出包括五楼乐尚汇和首层第一街区在内的百余套特价金铺,以最低价回馈枣庄市民,“住宅价格买商铺”,抢到即是赚到。

中央广场五楼乐尚汇为主题餐饮黄金铺,同时配备了一个大型KTV和一个国际影城,分别确定由银乐迪KTV和时代影城入驻,属于20-30平米的小面积包租产品,13年统一运营,超高超稳定回报率,是投资商铺首选。

中央广场首层第一街区,属于自主自营型产品,自主自营6.9米层高,一层可当两层用,多种装修风格,一端依托由开发商自持的城市精品超市,一端依托大型美食广场—食尚荟,人气充足、经营火爆,是国内目前最新型时尚街区式商业,同时将联手政府共创全民创业示范基地,届时会给出相应的优惠政策。

据了解,中央广场项目首次开盘以最低的价格回馈广大客户,在即将到来的10月18日的二次开盘,商铺价格将回归正常合理价格,所以本批金铺是真正的商业“原始股”,这也无怪乎现场出现抢房景象。

楼市维权服务站

让我们倾听您的声音

在这里
诉说您对楼市的看法

在这里
分享您的购房故事

所有关于房子的问题
我们岂能视而不见

新闻·维权·举报

维护自身合法权益,势在必行!
 热线电话:0332-8158107

