

# 北上广深接连出招,房地产市场影响几何?

新华社“新华视点”记者 郑钧天 王优玲 赵瑞希 王浩明

近日,上海、广州和深圳等城市陆续优化调整房地产政策。此前,北京已于4月30日调整了限购政策。

北上广深四大一线城市相继出手,市场影响几何?记者走访多地市场,并采访了业内人士。

## 一线城市相继优化房地产政策

近期,一线城市房地产市场迎来新一轮优化调整政策。此轮政策调整,不仅旨在提振楼市,也为长期高质量发展进一步蓄力。

### ——分区限购。

北京4月30日发布政策,允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士,在五环外新购买1套商品住房。这是北京自2011年起执行的住房限购政策,时隔13年首次进行调整。

紧接着,深圳5月6日发布新政,对限购政策进行分区优化,除南山、福田、罗湖区及宝安区两街道外,其他区域放宽限购。

广州早在去年9月就将4镇纳入非限购区域。今年1月,广州进一步优化政策,明确放开部分限购区域120平方米以上的住房买卖。

上海市房地产业协会秘书长蒋慰如表示,一线城市均采取分区限购的方式,体现楼市调控的区域性、差异化和精准性。

### ——降低非户籍人口社保年限。

上海、深圳、广州均对非户籍居民购房条件进行松绑,缩短需缴纳社保或个税年限。上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿认为,上述措施

显示,一线城市楼市调控越来越聚焦支持以新市民和青年家庭为主的合理住房需求。

### ——支持多子女家庭购房。

值得注意的是,上海和深圳均明确支持多子女家庭合理住房需求,给两孩及以上家庭增加了一张“房票”。

如深圳明确,有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在部分区域再购买1套住房。上海则允许二孩及以上多子女家庭在全域内增购1套住房,并优化了多子女家庭在个人住房贷款中的首套住房认定标准,减少其购房利息负担。

### ——降首付、降利率。

5月底以来,上海、广州和深圳均优化了住房信贷政策,上海二套房的首付款比例下限调整为35%,深圳为30%。广州首套房最低首付款比例降至15%,并取消利率下限;二套房最低首付款比例降至25%,亦取消利率下限。

从四个一线城市出台的房地产政策来看,上述前三类举措皆为满足居民家庭多元需求,扩大购房人群范围之举;降首付、降利率等政策则为购房人群降低了“上车”门槛,以充分释放刚需和改善型需求。

## 新房市场先热,二手房市场反应不一

记者在一线城市走访发现,新政落地后,市场情绪有所提振。

记者5月26日来到北京市西城区广安门外手帕口南街一家房产中介门店。门店经理薛少儒说,近期客户咨询量、带看量提高,即使碰到雨天,周末也有十几组客户带看量。

刚看完房的郭先生告诉记者,由于有二孩计划,他打算把现在92平方米的

两居室换成140多平方米的住房。“近期政策力度比较大,市场比较稳定,我觉得入手时机差不多了。”

5月28日,上海新政之后,嘉定区象屿远香湖岸开盘。象屿远香湖岸项目营销总监肖咸星告诉记者,新政出台后,由于首付比例和贷款利率降低,住房消费升级趋势比较明显。“小变大”“一套变两套”的选择成为明显特征。

“降首付、降利率后,经过一天的考虑,我们决定从100平方米换成130平方米的户型。”准备购房的市民赵女士说,“我们有还款能力,为什么不给家人创造更好的居住条件呢?”

肖咸星说:“新政出台后一天内,我们增加了50多组意向认购客户,都是受到新政利好影响。有三组购房者原来想买一套,降首付之后最终现场买了2套房,购房信心增强。”

深圳和广州的新房市场活跃度也有所上升。深圳贝壳研究院数据显示,5月29日至6月2日的新房日均签约量与5月1日至5月28日的日均签约量相比,增长107%。广州的新盘热度也明显提升,位于广州市黄埔区的保利招商华发中央公馆推出住宅产品264套,售楼部排起长队,周末两天即售出41套。

反观二手房市场,由于交易链条较长,市场心态不一。

记者走访上海二手房市场发现,少数房东已开始借新政利好提价,也有个别房东降价“抢跑”;但多数房东心态平和,维持挂牌价不动。不少购房者表示,新政是否有效果仍需观察,准备等等再出手。

在深圳、广州二手房市场上,存量客户率先发力。“降首付、降利率”执行首周,乐有家深圳门店二手房看房量环比上涨5%,是过去1年单周带看的第二高

点。在广州,贝壳平台二手房整体预约看房量环比增长24%,整体成交量环比也略有上升。记者走访广州二手房市场发现,二手房挂牌量也在大幅上涨,市场观望情绪较为浓厚。

## 未来市场走向如何

一线城市房地产市场是全国楼市风向标。专家认为,我国仍处于城镇化的重要时期,应着力挖掘潜在需求,让房地产市场实现供需再平衡。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰分析说,我国城镇住房存量已超过300亿平方米。中长期来看,每年即使按照存量1.5%的折旧率,也需新建4.5亿至5亿平方米住房。目前,中国常住人口城镇化率为66.16%,随着新型城镇化发展,住房需求在量上仍有较大发展空间。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,目前居民改善居住条件的愿望强烈;一、二线城市存量住房品质有待提升。

一位地方住建部门负责人认为,目前房地产市场供需衔接不畅,一方面住房消费升级需求迫切,另一方面,大户型、配套好的好房子不多。

住房和城乡建设部部长倪虹表示,要牢牢抓住让人民群众安居这个基点,以让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、管理好,打造宜居、韧性、智慧的城市,努力为人民创造高品质生活空间。

业内专家表示,各地宜顺应住房供需关系变化,因时因势调整房地产政策,更好满足人们对住好房子的需求。

据新华社

## 多家银行推出新还贷方式 宣称还款本金最低1元

# 房贷还款“先息后本”真划算吗?

“房贷月供本金低至1元,或直接先不用还!”最近,多家银行推出的“先息后本”房贷还款方式引发热议。支持者表示这种方式可短期内缓解还款压力,质疑者则认为后续还贷压力更大。银行业内人士认为,“先息后本”适合近几年有月供压力的购房者,但整体利息会有所增加。这种房贷还款方式背后暗藏贷款违约和金融风险问题,借款人不可因前期还款压力小而随意申请,银行也应加强风险管理。

## “先息后本” 还款本金最低1元

5月底,平安银行在其官微公开宣传其按揭贷款产品和特色还款方式,包括“二阶段还款”“双周供”“轻松还”“气球贷”四类。其中,“二阶段还款”是指前三年内可以按月付息、无需偿还本金,在剩余贷款期限按月等额本息还款,贷款期限不少于十年,不超过三十年。不过,最受争议的当数“气球贷”,在贷款期限内分期归还贷款本息,最后一期一次性偿

还剩余本金。

这种以“前小后大”为主要特征、对还款方式进行重新设定的信贷产品,并非新鲜事,近期包括平安银行、建设银行、兴业银行、浦发银行等在内的全国各地多家银行均推出了“先息后本”还款方式。

“还款本金还能选择为1元,解了燃眉之急!”河南的房贷族小路在建行App中发现,她在“还款计划调整”页面可以申请降低月供,“最低偿还本金”能选择1元,“降低期数”一栏可选择24个月。调整后她的月供少了2000多元,获得两年缓冲期。

## 前期少还本金 但总利息会增加

“先息后本”究竟划算么?记者算了笔账,假设贷款100万元、还款期限30年,利率3.5%,使用24个月“先息后本”的话,前两年每月只需还1元本金,加上利息后,月供在2800元至2900元之间,从第三年开始按照等额本息模式还款,月

供为4673元。如果使用等额本息还款,月供为4490元。从整体看,等额本息还款的总利息约61.66万元,24个月“先息后本”的总利息约为63.87万元,反而多了2.21万元。

“对于用户来说,只是前期少还了本金,两年后之前所欠的本金会重新还款,总利息会增加,所以我们一般都不推荐客户办理这个业务。”某国有银行个贷经理透露,从控制风险的角度来看,“先息后本”对申请客户的资质有一定要求,目前北京地区暂时没有开通这种还款方式。

对于房贷族来说,“先息后本”还款方式的好处是降低了购房门槛,但也有不少用户认为“先息后本”增加了负债成本。

## 基于还款能力 合理申请房贷

自央行5月17日发布房地产金融新政以来,多地已经取消了新增首套房和二套房的贷款利率下限,部分存量房贷

客户期待存量房贷利率能有所调整的同时,试图通过“先息后本”等方式减轻压力。

在多位受访业内人士看来,房贷还款方式没有绝对的优劣之分,如果借款人短期内急需将钱用于其他领域,“先息后本”方式不失为一种选择。

“银行推出‘先息后本’的还款方式,与此前‘气球贷’有异曲同工之用。”招联首席研究员董希淼表示,这些都是针对房贷客户还款方式做出的优化,只是“气球贷”针对的是新增房贷,“先息后本”主要针对的是存量房贷,都更适合短期内收入有所下降、还贷压力较大的新市民,以及工作时间不长、但未来收入有望增加的年轻人。房贷族应基于个人和家庭需求合理评估还款能力,理性申请个人住房贷款,选择适合自己的还款方式。从银行风险管控角度考虑,银行要对申请“先息后本”还款方式的购房者进行现金流、财务状况、职业稳定性等方面审核,防止产生贷款违约风险。

据《北京晚报》