



进一步优化房地产政策 更好满足居民合理住房需求

我市取消住房限制性措施

本报讯(记者 陈瑞)日前,我市出台《天津市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等六部门关于进一步优化房地产政策更好满足居民合理住房需求若干措施的通知》(以下简称《通知》),取消住房限制性措施,落实国家金融支持政策,加快构建房地产发展新模式,更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

取消住房限制性措施。《通知》提出,一是取消本市新建商品住房和二手住房购买、转让等方面的限制性措施。不再对新建商品住房销售价格上限实施指导。二是取消本市普通住房和非普通住房标准。

落实国家金融支持政策。《通知》提出,一是调整差别化的最低首付比例政策,对于在本市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、二套房,最低首付比例统一为不低于15%。二是优化个人住房贷款利率定价,发挥市场利率定价自律机制作用,引导商业银行稳妥有序做好存量房贷利率批量调整工作。基于借款人资信状况、风险水平等因素合理确定新发放二套房贷款利率,减轻居民家庭购房负担。三是发挥房地产融资协调机制作用,按照市场化、法治化原则,依法加大房地产“白名单”项目贷款投放力度,督促商业银行尽快落实已授信贷款资金,提高新增融资贷款发放比例,积极满足房地产项目合理融资需求。

加快构建房地产发展新模式。《通知》提出,一是改革完善房地产开发管理制度,结合各区商品住房去化周期等情况,科学控制增量,合理把握商品住房供应节奏,促进房地产市场供需平衡。二是进一步优化完善住房设计规范和标准,支持房地产开发企业积极探索建设更多“好房子”,不断满足居民多样化改善性住房需求。



“十一”期间,我市部分楼盘客户到访量环比上月同期上涨50%。

本报记者 郝一萍 摄

同时,各区人民政府要切实落实主体责任,坚持因区施策,用好房地产市场调控自主权,根据本区实际采取发放购房补贴、开展商品房促销、举办展览展示活动等措施,提振市场预期和信心。市级有关部门要积极指导各区做好房地产相关工作,促进房地产市场平稳健康发展。

市住房城乡建设委有关负责同志表示,当前,房

地产市场供求关系发生重大变化,人民群众对住房需求由“有没有”向“好不好”转变,此次政策调整适应人民群众对高品质住房的新期待,从交易管理、信贷等方面推出一揽子综合性政策措施,让居民购房选择空间更大、购房门槛更低、还款压力减轻,有利于更好支持居民刚性和多样化改善性住房需求,促进我市房地产业转型和高质量发展。

观望客户出手 市场信心回暖

■ 本报记者 郝一萍

昨日,我市推出的政策“礼包”为楼市带来了新变化。张阿姨家住西青区,楼市新政出台正好解了她的燃眉之急。根据政策,张阿姨若再在西青区购房,会被认定为二套,按照以往住房信贷政策,二套的贷款门槛相对更高;而如今政策调整后,第二套住房的最低首付比例与首套房一致,均为15%。这下,就算原有住房短时间内卖不出去,也不耽误张阿姨买另一套房子了。

德佑地产和平区大都会门店的房产经纪人李敬昨天电话响个不停。“好多客户看到楼市新政的消息都来咨询,有的是为了改善,有的是为了孩子上学,咨询量变多了,虽然是工作日,但很多人约看房。”他说。

在贝壳天津站市场总监杜刚看来,一揽子政策打包落地,其中包括不再区分首套和二套的房贷首付比例,这距离2012年发布的《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》明确二套房的认定规范,已经过去了12年的时间,“本次调整能更好地促进市场活跃,接下来的楼市表现值得期待。”

据贝壳研究院数据显示,10月1日至10月7日我市二手房共成交1538套,从10月1日的165套到10月7日的324套,二手房成交每日都在稳步上升。

政策的“东风”同样吹到了新房市场。昨天,滨海新区万科某楼盘售楼处,一些销售经理正在沙盘前为购房者介绍楼盘情况,有的客户已经坐到会议桌前准备动笔签字。

楼盘销售经理告诉记者,当天,该楼盘接待了近100位客户的到店或电话咨询,刚需和改善需求的客户较多,在其所有产品中,总价130万元至150万元的三居室最受欢迎。“现在政策好,人们买房的信心足,有不少之前观望的客户都说这几天会来交定金。”他说。

眼下,楼市已逐渐回暖。据万科天津项目负责人赵彤介绍,10月1日至7日,天津万科成交量328套;总销售额4.8亿元,同比增长60%,环比增长1100%;有效到访客户数量突破2000组,客流量同比增长50%,环比增长400%。金地西青片区营销负责人告诉记者,“十一”长假期间,客户到访量环比上月同期上涨了50%。

随着利好消息不断,开发商有望进一步化解房地产库存。“对于观望客户来说,这次政策会起到推动作用,增强了客户出手的决心。”据赵彤介绍,目前,天津万科在售商品住宅楼盘有11个,主力在售楼盘有6个,整体存量超300万平方米,分布在西青区、北辰区及滨海新区。此外,不久前,万科摘得津滨港(挂)2024-1号地块,目前正在前期筹备中。

首付15%可“上车” 存量个人房贷减负

■ 本报记者 张兆瑞

昨日,我市对差别化的最低首付比例政策进行调整,首套房、二套房的首付比例统一为不低于15%;同时引导商业银行稳妥有序做好存量房贷利率批量调整工作。新政后,筹措首付款是否更容易了?房贷月供减负几许?记者对此进行了采访。

“现在天津首套房、二套房的首付比例都是15%,我稍后把政策原文发给您看一下。”10月16日,记者来到天津津南区某售楼处,销售人员刘欣正向客户介绍房贷新政,印有“首付15%”的易拉宝也摆在大厅的显眼位置。

“自9月底以来,看房的人就多起来了!国庆假期,我们项目卖了30多套房子,这是9月一个月的成交量。”刘欣告诉记者,他们这个项目定位刚需,一套房子总价不超过200万元人民币,根据新政,购房者如果选择首付15%,30万元就能“上车”了。“选纯商贷的话,首套贷款利率是3.25%,二套是3.45%,相差无几。”她说。

现场部分购房者在接受采访时表示,首付是够了,但是否出手,还要结合项目位置、周边配套和优惠力度一起考量才能做决定。

“首付15%”不仅有利于刚需购房者,也为改善型置业者带来机会。位于我市河东区大桥道附近的龙湖海河观照台(以下简称观照台)项目,单套房屋总价在400万元以上,属于典型的改善型项目。

“改善型客户一般是二次置业,以前二套房首付较高,不少客户要先卖房凑首付,这两年二手房市场成交不活跃,所以不少人就只能等着。”观照台销售经理李彩凤介绍,现在二套房首付降到15%,部分客户可以先买房,然后择机出售首套房,再到银行办理提前大额还款。

近期,国内各主要银行陆续宣布将批量调整存量个人房贷利率,类似小雨这样的情况,其贷款利率将由原来的“LPR(贷款市场报价利率)加60个基点”调整为“LPR减30个基点”。

小雨2022年曾购入一套商品房。她指着房贷计算器上的数字对记者说:“我现在的月供是5037元,调整后月供是4518元,每个月少还500多元呢。”另据监管部门估计,此次存量房贷利率下调将惠及5000万户家庭,1.5亿人口,平均每年减少家庭利息支出1500亿元左右。

记者注意到,根据各银行公布的政策说明,此次存量房贷调整只涉及普通纯商业性个人住房贷款、公积金组合贷款中的商业性个人住房贷款,客户无需申请,银行将统一批量调整。但此前选择固定利率和基准利率的房贷客户,需先提出申请转成浮动利率后才能予以调整,且利率转换后不得再转回固定利率或基准利率定价。

存量房贷客户从何时可享受新利率?我市银行相关人士介绍,个人房屋贷款是按天计息,因此从银行公告利率调整之日即可享受新利率。在下一个还款日,存量房贷客户就能体验到少还钱快乐了。

楼市新政“九问九答”

一、取消住房限购政策后,居民购房有什么变化?

答:本次限购取消后,本市户籍居民和非本市户籍居民均可在全市范围内购买住房(包括新建商品住房和二手住房)。非本市户籍居民无需提供纳税或社保证明等购房资格证明材料。

二、取消住房转让限制政策主要涉及哪些群体?

答:2020年,我市曾出台有关政策,允许企业引进的外地户籍职工享受市民待遇购房,同时要求所购住房取得产权证3年后,方可上市转让。此次政策调整后,所购住房限制转让措施取消,转让住房不再受持有时间限制。

三、不再对新建商品住房销售价格上限实施指导,主要考虑是什么?

答:近年来,我市优化了住宅设计规范和标准,越来越多的高品质住房上市,这些项目虽然价格略高于其他项目,但仍受到市场高度认可。为更好发挥市场机制作用,让商品住房回归商品属性,更好满足居民多样化改善性住房需求,鼓励房地产开发企业打造更多好房子,因此不再对新建商品住房销售价格上限实施指导。

四、取消普通住房和非普通住房标准具体是什么内容?

答:我市原有的普通住房标准是住宅小区容积率1.0以上,且单套住房建筑面积144平方米及以下。该标准取消后,在商品房开发建设、交易等各个环节均不再区分普通住房和非普通住房,将有利于降低开发成本,减轻居民家庭购房负担。

五、住房信贷政策调整后,购买第二套房的首付比例是多少?

答:居民在购买第二套房的首付比例与首套房一致,均为15%,进一步降低了居民购房贷款门槛。

六、取消住房限购政策后,居民办理购房贷款时如何认定套数?

答:按行政区认定住房套数。居民在本市购房的,只核查其在本行政区的住房套数情况,并按此办理贷款手续。



我市商业性个人住房贷款不再区分首套、二套房,最低首付比例统一为不低于15%。

受访者供图

例如,购房人在河西区、津南区分别持有1套住房,计划在河东区购买1套住房,此时只核查其在河东区的住房套数情况,如在河东区无住房,购买该套住房时,享受首套房贷款政策。

七、在住房贷款利率方面有哪些利好政策?

答:一是落实国家存量房贷下调政策,引导商业银行稳妥有序做好存量房贷利率批量调整工作,减轻已购房居民的还款压力。二是商业银行根据借款人资信状况、风险水平等因素,合理确定新发放二套房贷款利率,支持居民购买二套房,减轻居民家庭购房负担。

八、在支持房地产项目融资方面有哪些具体措施?

答:按照“市场化、法治化”原则,依法加大房地产“白名单”项目贷款投放力度,重点督促商业银行落实已授信的贷款资金,提高新发放贷款比例,实现“应贷尽贷”,积极满足项目合理融资需求。

九、在加快构建房地产发展新模式方面,我市有哪些具体举措?

答:一是改革完善房地产开发管理制度,结合各区商品住房去化周期等情况,科学控制增量,合理把握供应节奏,促进市场供需平衡。二是进一步优化完善住房设计规范和标准,支持房地产开发企业积极探索建设“好房子”,不断满足居民多样化改善性住房需求。同时,落实各区主体责任,用好调控自主权,鼓励各区结合实际采取发放购房补贴、开展商品房促销、举办展览展示活动等,提振市场预期和信心,促进房地产市场平稳健康发展。

中指研究院天津分院高级分析师牛晓蕙:

新政对市场预期影响积极

10月16日,天津出台《天津市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等六部门关于进一步优化房地产政策更好满足居民合理住房需求若干措施的通知》,取消住房限制性措施。此次天津取消住宅限购的举措符合当前房地产市场调控的宏观趋势,预计将对市场供需关系、交易活跃度、市场预期等方面产生积极影响。

根据中指研究院监测数据显示,2024年三季度,天津商品住宅供应192.70万平方米,同比下降近2成;成交164.60万平方米,同比下降14%。2024年9月天津商品住宅成交60.66万平方米,环比增长14.83%。近年来,在房地产市场经历深度调整的背景下,天津住宅市场的需求结构呈现出向核心区域

集聚的趋势。市内六区新建商品住宅成交面积占比连续4年扩大。在此背景下,市内六区取消限购、降低首付比例,双重组合将有效激发外地购房者及本地改善型购房者的潜在需求,从而为市场注入新的活力,提升市场的流动性和活跃度。此外,政策调整亦将有利于稳定市场各方预期,助力市场企稳恢复。

2024年,天津及时出台一系列政策,降低居民家庭购房门槛,减轻还款压力,更好满足居民刚性和改善性住房需求。在供求关系发生重大变化,全国房地产市场从交易量调整转入交易价格调整的情况下,天津及时出台新政,多措并举促进房地产市场平稳健康发展。

促进市场止跌回稳 加快构建发展新模式

近期,国家对房地产相关工作作出重要部署,出台系列支持政策。9月26日中央政治局会议要求,调整住房限购政策,促进房地产市场止跌回稳,推动构建房地产发展新模式。9月29日,人民银行发布住房信贷政策,统一首套和二套房首付比例下限,调整存量房贷利率。住房城乡建设部支持城市用好房地产市场调控自主权,因城施策调整住房限购政策。

近年来,我市多次调整优化住房限购、住房信贷、住房公积金、套数认定等房地产调控政策,不断满足了居民刚性和改善性住房需求,促进了房地产市场平稳健康发展。当前,房地产市场供求关系发生重大变化,人民群众对住房需求由“有没有”向“好不好”转变。为贯彻落实党中央、国务院决策部署,适应人民群众多样化住房新需求和对高品质住房的新期待,促进我市房地产业转型和高质量发展,我市出台了《通知》。

《通知》主要包括三方面内容。

(一)取消住房限制性措施。

一是取消本市新建商品住房和二手住房购买、转让等方面的限制性措施。不再对新建商品住房销售价格上限实施指导。二是取消本市普通住房和非普通住房标准。

(二)落实国家金融支持政策。

一是调整差别化的最低首付比例政策,对于在本市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、二套房,最低首付比例统一为不低于15%。二是优化个人住房贷款利率定价,发挥市场利率定价自律机制作用,引导商业银行稳妥有序做好存量房贷利率批量调整工作。基于借款人资信状况、风险水平等因素合理确定新发放二套房贷款利率,减轻居民家庭购房负担。三是发挥房地产融资协调机制作用,按照市场化、法治化原则,依法加大房地产“白名单”项目贷款投放力度,督促商业银行尽快落实已授信贷款资金,提高新增融资贷款发放比例,积极满足房地产项目合理融资需求。

(三)加快构建房地产发展新模式。

一是改革完善房地产开发管理制度,结合各区商品住房去化周期等情况,科学控制增量,合理把握商品住房供应节奏,促进房地产市场供需平衡。二是进一步优化完善住房设计规范和标准,支持房地产开发企业积极探索建设更多“好房子”,不断满足居民多样化改善性住房需求。

同时,各区人民政府要切实落实主体责任,坚持因区施策,用好房地产市场调控自主权,根据本区实际采取发放购房补贴、开展商品房促销、举办展览展示活动等措施,提振市场预期和信心。市级有关部门要积极指导各区做好房地产相关工作,促进房地产市场平稳健康发展。