

下调存量房贷利率 突破楼市的“叹息之墙”

■青岛财经日报/首页新闻记者 赵彭

8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。

通知明确指出:

一、统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限,不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市,首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于20%和30%。

二、首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

三、存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请,由金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款,借款人也可向金融机构提出申请协商变更合同约定的利率水平。

至此,呼声高涨的存量房贷利率下调,终于落地。



新政为需求端减负

按照政策“时间表”:自9月25日起,存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人就可向金融机构提出申请,协商变更合同约定的利率水平,或者新发放贷款置换存量房贷。

适用人群为2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款,或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款。

具体利率调整幅度由借贷双方协商确定,但调整后的利率,不能低于原贷款发放时所在城市的首套住房贷款利率政策下限。新发放贷款只能用于偿还存量贷款,仍纳入商业性个人住房贷款管理。

“此次降存量房贷利率的政策意义重大,是历史上非常罕见的极具创新的政策工具。”易居研究院研究总监严跃进指出:“1994年中国建立了房贷制度,‘按揭贷款’一词诞生。但这么多年购房按揭贷款市场中,从没有‘中途调整存量房贷利率’一说。所以此次房贷政策具有历史的突破性,其和最近两年提前还贷数量增加、居民家庭月供压力较大

等有关。”

严跃进特别提到:“这是政府和金融部门给予月供族的一个大礼包。政策鼓励银行给各客户降房贷利率,从实际操作看,一些利率明显偏高、房贷有违约风险的客户,或更可能争取到此类优惠政策。总之,近期银行在积极制定规则和推进服务,相关购房者要关注这项政策,因为其确实关系到千家万户居民家庭的钱袋子。”

北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池教授表示:“首套住房是刚性需求,是民生需求,其价格弹性、收入弹性都很低,首套住房需求买了房子就是用来自住的,是真正体现房住不炒定位的,而首套住房刚需购房负担往往负担较重,因此从政策上多给予支持,有很大的积极意义。既有利于降低刚需购房者的负担,实现刚需者的住房梦,也有利于落实房住不炒定位,实现房地产平稳健康发展。”

“政策到位,会刺激潜在刚需者入市,促进住房需求释放,既落实了房住不炒的地位,又满足了刚需购房的民生需求,提高了住房水平,也使开发商能够及时收回房地产开发项目垫付资金和贷款,实现房地产业良性循环,促进房地产业平稳健康发展。”

赵秀池特别提到:“房贷是长期贷款,长期来看宏观经济是有经济周期的,贷款利率也会随宏观经济调控政策而波动,从理论上讲房贷利率一般是浮动利率,会随贷款利率调整而调整。这次存量房贷利率调整也是基于这样的变化。如果是基于LPR的浮动利率,会自然根据LPR波动而波动,1-2年内存量房贷利率重新定价而下调的空间不大。”

存贷双降剑指消费

值得注意的是,近年来我国房地产市场供求关系发生了重大变化,借款人和银行对于有序调整优化资产负债均有诉求。

其中,存量住房贷款利率的下降,对借款人来说,可节约利息支出,有利于扩大消费和投资。对银行来说,可有效减少提前还贷现象,减轻对银行利息收入的影响。同时,还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间,减少风险隐患。

在采访中,记者发现:国有大行在内的多家银行于9月1日起再度下调存款挂牌利率,这也是继今年6月初全国性商业银行下调存款挂牌利率后再度下调。

同时,中国人民银行9月1日宣布,决定自2023年9月15日起下调金融机构外汇存款准备金率2个百分点,即外汇存款准备金率由现行的6%下调至4%。

结合8月17日,中国人民银行在二季度《中国货币政策执行报告》中提出的《合理看待我国商业银行利润水平》内容中指出“商业银行维持稳健经营、防范金融风险,需保持合理利润和净息差水平”来看:降低存款利率是商业银行降低成本、提供更多优惠贷款利率的前奏。

本次下调存量房贷的背景下,8月LPR保持了稳定。存款利率的下降,能够保证银行有一定的净息差。在银行发挥金融支持实体经济的作用同时为LPR有进一步下调留下空间。

此外,目前国内经济回稳向好,在这种情况下,降低房贷的利率,降低首付的比例,均有助于需求端的债务减负。尤其,对于高位站岗的刚需来说,是打破了高利率的“叹息之墙”。同时,政策还在一定程度上降低楼市的入市和改善的门槛,有利于市场的快速修复。下调存款利率则释放鼓励公众消费的政策信号。只有消费市场恢复才能真正带动经济增长。

关键的转变 三次救市的和而不同

■青岛财经日报/首页新闻记者 赵彭

1998年住房市场化以来,中国楼市总计经历了2008年、2015年、2023年三次救市。那么三次救市,分别是怎样的市场阶段?救市的方式与效果,又有哪些不同?

2008年推动市场快速回暖

回忆2008年,人们首先回想起,经历了南方雨雪灾害后,5月汶川大地震和8月北京奥运会。

就楼市来说,经历2007股市楼市双涨后,2008年“住房市场化改革”10周年与席卷全球的金融危机不期而会。

上半年,国内楼市还处于调控,防止房价过快上涨的状态。9月14日,美国雷曼兄弟银行倒闭,引发了全球性的金融危机。随后,国内市场也遭遇震荡,经济下行,房地产迅速开始回落。

10月22日财政部下发通知指出,从2008年11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%;对个人销售或购买住房暂免征收印花税;对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。

同时,金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。下调个人住房公积金贷款利率,各档次利率分别下调0.27个百分点。汶川地震灾区居民灾后购置自住房的贷款利率下限、最低首付款比例和住房公积金贷款利率优惠政策保持不变。

年初的调控到下半年“救市”;2008年,中国人民银行曾经在年内五次下调存款准备金率和存贷款基准利率。房地产交易环节税收、首付优惠政策从11月开始实行后,12月17日,又对个人购买第二套普通自住房贷款予以放宽,并对住房转让环节营业税进行大幅减免。以上政策快速推动了楼市回暖。

诸葛数据研究中心高级分析师陈雷表示:

“2008年,全球性金融危机爆发,国内经济波动下行,房地产市场也不可避免地遭到冲击,行业陷入低谷,为了拯救低迷的市场,央行连续多次降息降准,

并且提出将存量房贷打七折,而影响力最大当属4万亿救市计划,到2009年市场获得好转。”

贝壳研究院首席市场分析师许小乐指出,“2008年的市场,处于刺激楼市消费需求的周期。整个市场有较大的刚需空间。利率、贷款、税收比例的调整,起到了立竿见影的作用。同时,通过推动楼市消费回暖,带动了整个经济回暖。”

2015年去库存与因城施策

回顾2015年楼市救市始末,不能忘记喊出“房地产进入白银时代”的市场吹哨人——“万科”。

从时间轴上看,2015年的楼市救市,前有2014

年的政策铺垫,后有2016年市场激情的延续。但整体背景是楼市低迷和去库存压力。

2014年全球经济形势严峻复杂,主要经济体的经济增长不如预期,新型经济体的经济增长出现了分化。国内经济化解过剩产能任务繁重,企业经营困难,还有一些风险逐步地显现,经济下行压力贯穿全年。

这期间,美国再次宣布退出量化宽松,我国正面临24年以来首次增速变慢。彼时,虽然也遭遇了股灾,但国内楼市去化周期一度高达5年,处于历史最高点,更为市场所警惕。

2014年7月11日,住建部定调,“要千方百计去库存,引导本地政府少建保障性住房,收购存量房转为公租房、经适房、安置房。”

2014年9月30日,实施首套利率最低可打7折;非限购城市执行首套贷款首付比例二成、二套贷款首付比例三成;限购城市执行首套贷款比例三成,如果贷款已结清,二套贷款比例也可付三成。

2015年2月开始多次降准,并伴随多次降息;越来越多城市取消限购限贷。

2015年3月30日,实施住宅交易营业税(现称增值税),由满5年免征放宽到满2年免征。

2015年底中央多次会议,连续强调去库存,释放出强烈的政策信号。

两会之后,多地政府响应政府工作报告中的相关指示,纷纷出台一系列的救市政策,如广州、济南等地,甚至降低首套房贷款比例,旨在贯彻两会所提出的“稳定住房消费,打造稳定健康的房地产市场环境”。

陈雷表示:“经济增速放缓,股市下跌,楼市库存达到高峰,这一年房地产市场推出了大型的棚改货币化,带动楼市的回温。”

严跃进认为:“2015年市场供需关系尚未转变。2008年后,供给侧的粗放式发展积累了较多的库存。但国内经济形势尚好,居民购买力较强,因此政策旨在通过货币引导来刺激消费释放。”

2023年“房住不炒”政策精准

回溯2023年救市。被广泛关注的不是如何救市,而是供需关系的转换。

可以研判的是,2023年的救市是叠加了疫情之后全球经济形势下行的背景的。而本轮救市,严格地讲从2021年就已经开始,只是由于供需关系转换的存在,对于市场现实问题的判断,存在着复杂性。

此外,2023年3月政府工作报告中,未重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位。但是,这并不意味着“房住不炒”的调控底线退出。

7月底,住房和城乡建设部部长倪虹在企业座谈会上明确表态,要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、

改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

8月31日,中国人民银行、金融监管总局联合发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》。统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限,首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限统一为不低于20%和30%;同时,将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点,首套住房利率政策下限仍为不低于相应期限LPR减20个基点。

9月1日,中国人民银行发布自9月15日起继续降准,金融机构外汇准备金率从6%降低至4%。

许小乐指出:“2023年这一轮,最值得关注的就是供需关系的转变。在这一背景之下,楼市的施政就侧重于防范风险。从目前政策来看,首套首付20%作为一个历史经验的对标,它的使用功能主要面向刚需客群。”

严跃进认为:“2023年救市,在政策使用上,因时制宜的精准度和‘因城施策’的灵活性上更为明显。不同点在于:当前来看,城镇化程度已经达到

声明

遗失我公司公章(编号:370283034224)一枚,声明作废。

青岛浩源兴顺贸易有限公司

2023年9月5日

司法拍卖公告

受山东省青岛市中级人民法院和山东省莱西市人民法院委托对以下标的依法按现状在青岛市中级人民法院司法拍卖厅以互联网电子竞价方式进行公开拍卖,公告如下:

一、拍卖标的:1、青岛市城阳区银河路178号百通香溪庭院173号楼一层103户房产。建筑面积:204.52 m²,房屋用途:住宅。起拍价:2287992元,保证金:23万元。2、青岛市市北区宁夏路26号1号楼3单元703户房产,建筑面积:60.10 m²,房屋规划用途:住宅。起拍价:416306元,保证金:4万元。3、即墨市鹤山路1501号23357户,建筑面积:44.47 m²,起拍价:294464元,保证金:3万元。

二、拍卖时间:2023年9月20日10时至2023年9月21日10时(延时的除外)。

三、竞买登记手续办理:1、竞买人应在2023年9月19日16:30前(保证金16:00前到账为准)到青岛产权交易所有限公司或通过网站办理竞买登记手续方可取得竞买资格,逾期不予办理。2、委托人对本标的瑕疵不承担责任。本标的物以现状拍卖,竞买人应自行实地现场看样,未看样的视为对标的实物现状的认可。3、特别说明:标的3委托方已提取由青岛即墨市场建设发展有限公司对该商铺支付的2023年度租金35829.2元,租赁详情咨询青岛即墨市场建设发展有限公司。4、交纳保证金账户:收款单位:青岛产权交易所有限公司;开户行:招商银行股份有限公司青岛分行营业部;账号:532905248510917。

其它事项见网站www.qdcq.net该标的公告信息。联系电话:0532-66718926/66718932委托法院监督电话:83098187

青岛产权交易所有限公司

2023年9月5日

较高水平,人口也呈现负增长,环境更加复杂。其次,在于本轮救市中,防范房企和地方城投债务风险处于中心位置。足见,2023年的救市目标是以‘保楼市促消费’为纲。”

综合采访不难看出,三轮救市,都是在经济以及房地产市场遭遇严重下行压力下进行的。在施政上,都采取了鼓励住房消费和宽松货币政策等手段来刺激房地产市场,以扩大内需和稳定经济增长。只是,由于施政环境不同,细节与市场展现的效果也各有差异。

可以预见,随着房地产需求侧的政策加速落地,各项政策逐渐形成合力。9月份开始,将释放一系列长期被压抑的居住需求。

但值得注意的是,通过三轮救市,对房地产市场的监管和调控在逐渐加强,以防止市场过热和泡沫破裂。尤其在2023年这一轮,政策上进一步聚焦了房屋的居住属性,体现了“房住不炒”的核心精神。



吸收合并公告

经青岛国货汇海丽达购物中心有限公司、青岛聚海丽达超市有限公司分别作出的股东决定,青岛国货汇海丽达购物中心有限公司拟吸收合并青岛聚海丽达超市有限公司。

吸收合并前,青岛国货汇海丽达购物中心有限公司注册资本为1000万元,青岛聚海丽达超市有限公司注册资本为1万元。实施吸收合并后,青岛国货汇海丽达购物中心有限公司存续,注册资本为1000万元。青岛聚海丽达超市有限公司注销。

根据《公司法》和相关法律法规的规定,合并各方的债权债务均由合并后存续的青岛国货汇海丽达购物中心有限公司承担,相关债权人自本公告发布之日起四十五日内,要求公司清偿债务或者提供相应的担保。债权人未在规定期限内行使上述权利的,吸收合并将按照法定程序实施。

特此公告

地址:青岛市城阳区崇阳路491号

联系电话:87763263 联系人:矫恒增

青岛国货汇海丽达购物中心有限公司

青岛聚海丽达超市有限公司

2023年9月5日