

新年各地楼市调控已60余次

房价要降了?



2021年开年不久,北京、上海、广州、深圳、杭州、西安等地楼市持续出现“火热”现象,“打新热”“万人摇”“二手房跳价”等场面轮番登场。

在此背景下,诸多城市密集发布新调控政策,从加码限购、限售,到严打资金来源……各种调控手段正在对楼市乱象进行精准打击。



◆杭州某住宅楼。



◆郭其钰摄 ◆房地产楼盘(资料图)。

中新社记者 张斌摄

楼市调控新政上演“围追堵截”

1月21日晚,一份由上海市住房和城乡建设管理委员会等八部门联合印发的《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》(下简称《意见》),剑指不平静的上海楼市。

这份第二天起即生效的《意见》中,一项颇引人关注的住房限购政策是,夫妻离异之日起3年内购买商品住房的,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

58安居客房产研究院分院院长张波认为,这一政策是“打补丁”政策,严堵假离婚买房。“假离婚的漏洞2020年不少城市已经明确堵上,上海这次收紧信息也十分明确。”

在上海之前,全面打击假离婚买房的一线城市是深圳。2020年7月15日,深圳市住房和建设局发布了被称为“史上最严楼市调控”的“715新政”,离婚买房追溯三年。

而就在上海发布《意见》的前两天,1月19日,深圳再发文对“715新政”细化:居民家庭夫妻双方购买的商品住房,只能登记在具有购房资格的家庭成员名下。

深圳的“大补丁”一出,意味着没有购房资格的家庭成员将不能上产权证,让通过“假结婚”来获取购房资格的想法成为空谈。

上海的《意见》中,和封堵假离婚一样引起关注的调控政策,还有对增值税的“2改5”,即将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。

分析认为,由于市场短期形成炒作氛围,买到新房后转让有差价,提高增

值税征免年限可以提高炒作成本,这些组合拳可以降低投机买家的入市热情。

前后脚的时间,1月27日,杭州发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,调控加码打击“打新热”。落户未满5年限购套数从2套降为1套,且房子赠与他人需满3年后才有购房资格;在限售方面,中签率低于10%的楼盘,产证满5年才可出售。

多个城市对楼市祭出的调控措施,除了上述这些“打补丁”式的政策升级,实质性的调控大招也逐渐浮出水面。

资金严格监管,以摀住楼市“虚火”

在住房金融端,1月29日,上海银保监局发布《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》,要求银行严格审核首付款资金来源和偿债能力,对上海辖内商业银行就差别化住房信贷政策执行、住房信贷管理等工作提出要求。

1月30日,北京银保监局发布信息,要求银行对2020年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,“北京此次检查,充分体现了金融监管部门继续落实‘房住不炒’政策的导向,有很强的信号意义。结合此前上海发布的房贷新政,可以认为,近期房地产调控很重要的一个工作就是严查资金违规流入房地产的现象。这也意味着银行系统和房管系统将更有力地打出‘组合拳’,这有助于稳定市场预期。”

一线城市对严查楼市资金的风潮

也刮向更多城市。2月3日,杭州市住房保障和房产管理局下发通知,联合浙江银保监局等部门严打违规冻资行为。要求相关金融机构规范管理,确保冻资账户必须为购房家庭成员名下账户。“如发现存在不规范冻资行为的,企业将取消其摇号资格。”

广州则更为直接,继广州住建局严厉发声打击哄抬房价等违法行为后,广州四大行房贷利率1月27日全线涨价,广州首套和二套房贷利率分别上调至5.2%和5.4%。

房贷利率和首付比例一直是遏制楼市的关键。对于广州从房贷入手调控的主要原因,广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,去年广州房贷投放量大,楼市热度高,近期收紧房贷就是从额度、利率等方面给当地楼市降温。

“资金是本轮各地楼市调控的重中之重。”中原地产首席分析师张大伟表示,本轮多城市升级调控,有利于抑制当下热点城市“虚火”,避免市场短期失控,“各地后续还应继续针对资金无序进入房地产进行约束,加强政策落地力度”。

楼市被泼“冷水”,会降温吗?

据不完全统计,2021年以来各地出台房地产调控政策已经累计达60余次。具体而言,2月上旬各地房地产调控超过20次,1月累计发布房地产调控政策超过40次。

张大伟说,“过热”的楼市表现是此轮密集调控的市场原因。

“整个楼市的确出现了一轮比较典型的上涨,而且上涨主要出现在局部区

域,以一二线城市为热点,特别是国家统计局公布的2020年12月房价数据中,能够看到上海和深圳等出现了比之前明显涨幅放快的现象。”张大伟表示。

热点城市楼市持续明显的升温,就连刚刚过去的春节,“就地过年”背景下,一些热点城市在这一往常的楼市成交淡季迎来了开门红。据中原地产研究中心不完全统计,正月初三(2月14日)以后,北京每天都有超过100套二手房成交,与往年相比,今年春节楼市活跃度明显提高。

不过,虽然一些城市楼市春节相比往年同期表现出“淡季不淡”,但业内普遍认为,调控政策泼了“冷水”后,1月份多地调控收紧政策的实际效果,已经在市场得到体现。

“近期调控政策主要着力于去除房地产市场投机的土壤,通过‘打补丁’等多种方式稳定市场价格预期,保障无房户的自住需求,精准打击投机性需求。”张波表示,一线城市的楼市热度出现降温,尤其是部分前期炒作严重的板块已经出现明显价格回调,二线热点城市则受春节假期影响明显,交易量出现一定下滑。

“2021年房地产市场政策主要以打击炒房为主,清理炒房渠道。”贝壳研究院高级分析师潘浩也表示,春节期间,各城市调控效果明显,从贝壳新房带看认购指数看,上海、深圳、杭州等城市在春节期间新房项目带看、认购指数回落至2020年春节期间同等水平。

“可见调控后,市场出现观望情绪,市场热度有所回落。”潘浩表示,而春节后的楼市走向会如何,仍有待观察。

据中国新闻网

中国银行“惠”过年 服务“大餐”年味暖

为积极响应国家“做好人民群众就地过年服务保障工作”的号召,中国银行为广大客户推出了“惠”过年金融服务“大礼包”。包括手机银行话费充值满减、宝宝存钱罐送话费、太伟滑雪持卡满减、中银E贷伴你行、快捷支付带您“惠”过年等多项产品服务,使身在他乡的广大客户也能感受到浓浓的年味、暖暖的情谊。

走进中国银行网点的张先生,在大堂经理的指导下通过中行手机银行进行了话费充值,张先生高兴地说:“过新年不能让手机停机,用中行手机银行话费充值随机立减了20元,没想到能优惠这么多,真是又方便又实惠。”对中行手机银行线上服务连连点赞。

呼和浩特大青山太伟滑雪场的工作人员告诉记者,近期持中国银行信用

卡绑定微信支付,即可以享受满200元立减80元的优惠活动,让滑雪爱好者真正得到了实惠。

中银E贷(个人网络消费贷款)是中国银行利用互联网和大数据技术,为优质代发薪客户、房贷客户以及呼和浩特市、巴彦淖尔市公积金缴存客户,提供全流程在线的信用消费贷款服务,实现足不出户即可享受在线申请、急速获

批、实时提款以及灵活还款的便捷与高效的贷款服务。

中国银行快捷支付是将中国银行借记卡和信用卡绑定微信、支付宝、美团、京东等社交平台,方便快捷的支付方式让人民群众得实惠、享服务,让就地过年不打折,幸福快乐多加倍。