

首套房最低首付降至20%，二套房最低首付降至30%

楼市放出多年未见大招,房价是跌是涨?

8月31日下午8时许,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布最新通知,调整优化住房信贷政策,其中,首套住房商贷最低首付不低于20%,二套住房商贷最低首付不低于30%。

本次降低首付的力度可谓多年未有。此外,房贷利率也将进行较大力度的优化调整,包括降低存量房贷利率。

这一政策组合拳可谓掷地有声。本次出台楼市新政,有何深意?楼市会迎来什么变化?

首付比例几乎降至历史下限

8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》,其中主要有四条内容。

第一条是对于贷款购买商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于30%。

这一新政即为首套房首付20%、二套房首付30%,近十年前,这一政策曾出台过,其后多年,首套房首付最低30%、二套房首付最低40%的房贷政策在全国层面长期执行,部分城市有所加码,二套房首付比例要求更高。

以一套总价200万元的房子为例,此前首套房首付需要60万元,而按照最新政策,首付只需要40万元,首付资金低了20%;而如果是二套房,此前首付需要80万元,部分城市需要120万元,而如今只需要60万元,购房门槛大为降低。

对此,中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,从首付比例来看,不论是首套房还是二套房,其最低首付比例几乎已经降至历史下限,这将能显著降低购房门槛,凸显了政策保刚需、促改善、稳市场的用意。

第二条是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。

即首套房利率政策不变,目前五年期以上LPR(房贷利率)为4.2%,部分城市执行的是下调20个基点、再优惠15个左右基点的政策,其房贷利率为3.85%甚至更低,比如郑州、福州的首套房贷利率已调至3.7%左右。

而对于二套房贷款利率,此前多个城市执行的是上调50—90个基点,实际二套房贷利率为4.7—5.1%,根据此次最新政

业性个人住房贷款最低首付比例政策下限——即不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市,首套住房和二套住房商贷最低首付比例政策下限统一为不低于20%和30%;二是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加20个基点。

楼市仍处于下行期

今年以来,楼市曾在5、6月份有所回升,但进入下半年,楼市多个指标均呈现下跌态势。

国家统计局公布,1—7月

中期业绩推介会上,万科董事会主席郁亮表示,市场低迷持续了一段时间,市场情绪已经受到影响,容易出现各种“过度反应”。

楼市会怎样走?

中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华表示,为了及时有效应对周期性、结构性供大于求带来的市场冲击,以及防范可能由此触发的经济风险,同时支持刚性和改善性住房需求,可采取调整优化措施。

为此,他建议,一是及时撤

抵押的消费贷利率已经降至3.26%左右,且对这类资金的市场需求仍不足。参照无抵押消费贷利率的供求状况,目前的房贷利率水平还需要大幅降低,才可能会对市场信心恢复有一定作用。

从这一角度看,楼市政策仍有调整空间。

2023年8月25日,住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局三部门发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,“认房不认贷”政策终于要走向落地。

8月30日,一线城市中的广州与深圳已经在同一天出台规定落实“认房不认贷”政策。

邹琳华表示,“认房不认贷”可以释放部分购房需求,对市场信心有一定的提振作用。

8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》,自2023年9月25日起,降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率。

中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示,对于符合条件的存量住房贷款,可由借款人主动向承贷银行提出申请,也鼓励银行以发布公告、批量办理等方式,为借款人提供更为便利的服务。调整方式上,既可以变更合同约定的住房贷款利率加点幅度,也可以由银行新发放贷款置换存量贷款,具体利率调整幅度由借贷双方协商确定。

曹晶晶表示,整体来看,8月底房地产政策优化节奏加快,多项利好政策集中赶在“金九银十”到来之前落地,将有助于促进房地产市场信心修复和预期改善,推动刚需和改善性需求入市,激活市场交易。

在郁亮看来,目前我国城镇化率65%,这个数字如果预计达到70%,保守估计全国每年应该有10亿—12亿平方米的新开工量才是合理水平,目前是超跌了。房地产行业能回到健康的水平,过程中会有曲折和波浪。

据《中国新闻周刊》



策,二套房上浮基点不低于20个基点即可,这无疑赋予了下调二套房贷利率上浮基点的空间。

第三、四条规定,中国人民银行、金融监管总局各派出机构按照因城施策原则,根据辖区内各城市房地产市场形势及当地调控要求,自主确定各城市首套和二套住房商贷最低首付比例和利率下限;各大银行业金融机构应据此首付比例和利率下限,合理确定每笔贷款的具体首付比例和利率水平。

中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示,此次差别化住房信贷政策调整优化的重点在于,一是统一全国商

份,全国房地产开发投资67717亿元,同比下降8.5%;其中,住宅投资51485亿元,下降7.6%。

1—7月份,房地产开发企业房屋施工面积799682万平方米,同比下降6.8%。房屋新开工面积56969万平方米,下降24.5%。其中,住宅新开工面积41546万平方米,下降25%。

对此,国家统计局城市司首席统计师绳国庆表示,2023年7月份,70个大中城市商品住宅销售价格上涨城市个数减少,各线城市商品住宅销售价格环比持平或下降、同比有涨有降。

“目前市场显然是跌过头了。”8月31日,在万科2023年

销对于住房需求不合时宜的管控限制。这些限制措施包括限购、限贷、限售、限价、限非普通住宅等。这些限制措施大都是基于住房短缺、投资投机动力强大的市场背景所制订,既然房地产市场供求形势已经发生了重大变化,住房已经不再供不应求,甚至还出现了销售困难,住房投资投机者也不再涌入住房市场,这些限制政策显然已经不合时宜。此外,这些限制性政策还限制了居民刚性和改善性住房需求的释放,妨碍了市场信心的恢复,所以应该及时全面调整。

二是大幅降低购房贷款利率。从当前的信贷市场供求看,无

孕妇做B超拍到双胞胎宝宝住“上下铺”

专家表示:这么规整地上下“分房”并不多见

日前,河南一网友晒出一对双胞胎宝宝的B超,十分有趣。视频中,两个宝宝在母亲的肚子里呈上下分布状态,并且还不踢动。对此网友评论调侃:“原来双胞胎还有‘上下铺’啊!”9月7日,湖北省妇幼保健院超声医学科专家表示,像视频中这么规整地上下“分房”的并不多见,需要提醒的是,怀双胞胎出现各种母儿并发症的概率更高,孕期产检相当重要。

双胞胎“分房”的形态大多不太规整

“一般来说,双胞胎最常见的是‘双绒双羊’。”湖北省妇幼保健院超声诊断科副主任朱霞解释,也就是子宫内有两个绒毛膜、两个羊膜腔,好比两个胎儿各住一套房,独门独户互不干涉。

“从网友发布的视频来看,两个胎儿在妈妈肚子里各占一间房,这是很常见的,是典型的



‘双羊’。”朱霞说,但像这么规整地看似“上下铺”的,确实很少见,80%至90%是左右“分房”,

双胞胎在孕妈妈子宫内也会呈现不同的姿势。

相比共一个羊膜腔的双胎,

两个胎儿分别在自己的羊膜腔中会相对更安全。但朱霞说,有一种类型是单绒毛膜双羊膜囊

双胎,也就是俗称的“单绒双羊”。两胎儿在一套房的两个房间,共享一个胎盘,胎盘血管存在交通支,一旦血液压力平衡被打破,两个宝宝之间的“较量”分出了输赢,就会出现“单绒双羊”双胎特有的并发症之一——“双胎输血综合征”,一旦一胎死亡,另一胎也可能受到严重影响。医学统计表明,孕24周前未经治疗的双胎输血综合征,胎儿死亡率可达90%至100%。从视频来看,还无法确定两个胎儿是否共用一个胎盘,是单卵双胞胎还是双卵双胞胎。

怀双胎或多胎孕妈,规律产检很重要

朱霞表示,相比怀单胎,怀双胎出现各种母儿并发症的概率更高,胎儿畸形的概率也比单胎高,属于高危妊娠。除容易早

产外,挤在一间房的双胎(“单绒单羊”),容易出现脐带缠绕。

为了避免双胎胎出现状况,朱霞提醒孕妈们规律产检很重要。对于孕妇,应在孕7周至9周进行超声检查,判断绒毛膜性非常重要,以此来评估产检的频率。没有并发症的“双绒双胎”在孕20周起,每四周做一次超声检查;没有并发症的“单绒双胎”,建议孕16周起每两周一次超声检查,有并发症的双胎孕妈根据个体情况,由医生决定增加超声检查频次,监测胎儿的生长发育情况、血流动力学等指标。

专家提醒,如果孕妇短期内腹围明显增加、腹胀明显,或胎儿之间个头大小差距越来越大,建议到产前诊断中心或胎儿医学中心明确诊断。

据《楚天都市报》