

热点

● 8月18日后签贷款合同,按新政策执行

● 天河、海珠等置业者或减轻上百万元首付压力

广州官宣
“认房不认贷”

广州市住建局解读“认房不认贷”

广州市住建局30日同步发布了对通知的解读。解读文件称,申请贷款的居民家庭包括户籍家庭、非户籍家庭、单身人士、境外人士、持人才绿卡人士等不属于法人单位的购房人。户籍家庭和非户籍家庭含借款申请人、配偶及共同生活的未成年子女。居民家庭住房套数,是以广州市不动产登记机构提供的《广州市自然人不动产信息查询结果》显示居民家庭(含所有家庭成员)已拥有住房套数核算。

关于政策优化相关的个人住房信贷政策,居民家庭名下在本市无住房的,购买普通商品住房或非普通商品住房的首付款,按不低于购买首套

住房的最低比例执行,不再区分是否有住房贷款(含商业性住房贷款和公积金住房贷款)记录以及住房贷款是否还清,住房贷款利率享受购买首套住房的利率。

政策执行时点以《住房城乡建设部中国人民银行金融监管总局关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(建房[2023]52号)印发时间2023年8月18日为界。2023年8月18日0:00前签订个人住房贷款合同的,按原政策执行。2023年8月18日0:00后签订个人住房贷款合同的,按新政策执行。

划重点

认房不认贷 广州下周有望落地实施
已有银行出台相关执行标准

8月30日,广州“认房不认贷”公布之后,商业银行也有了最新消息。广州地区某国有行已迅速出台相关执行标准,此外多家银行均表示,目前正在开会研究,预计相关政策出台后下周有望落地实施。

“今天收到政府通知,分行已经开会研究具体措施了。”某国有行广州分行的相关人士向新快报记者确认,该行已初步出台了相关执行标准,本次政策更新的主要依据是广州查册是否有房,不以贷款记录为依据。“只要家庭名下查册无房的,新购住房商业贷款一律执行首套标准,即首付比例三成,实行基准利率。”

具体来说,家庭名下无房的,无贷款记录、有

贷款记录已结清、异地有房贷在供的,均按首套房执行首付三成基准利率;家庭名下有一套住房的,无贷款记录或已结清的,首付比例为五成,贷款利率仍为基准利率,而有贷款在供的,首付比例提高至70%,贷款利率实行二套房贷利率,即LPR+60BP,执行标准具体落地时间虽未确定,“应该也就在这两天了”,上述人士向记者强调。

光大银行广州白云区一家网点工作人员告诉记者,通常来说,政策出台后,下周就可实行,市民可以开始着手准备文件。另一家股份制行的相关人士也向记者表示,分行接到消息正在召开会议,正常来说也是下周可以落地了。

温馨提醒

对广州户籍人士来说,配偶有房则不属于受益人群

在走访中,有银行人士告诉记者,尽管政策尚未正式落地,但自从认房不贷的消息传出后,这几天前来咨询的客户明显增多了,“政策还是以家庭为结算标准,对广州户籍人士来说,如果配偶有房,您仍然不属于受益人群”,上述银行人士强调,当前“认房不认贷”政策主要利好的是本地刚需人士和外地有房贷但广州无房的人士。同样的,某国有行广州一

家网点的贷款经理也表达了类似的观点,“政策主要利好外地有房广州无房刚需人群”。

“认房不认贷落地不仅利好楼市,对银行来说也是一件好事。”有业内人士向记者表示,今年以来,楼市销售偏弱,提前还贷现象增加,政策落地后,有望缓解当前银行面临的稳房贷焦虑,缓解房贷压力。

专家说法

利好改善置业、都市圈流动人口
及在广州外围城市有过购房等群体

“这是目前全国首个响应‘三部门’政策,打响‘认房不认贷’第一枪的一线城市。意味着一线城市在这个政策上真正做了松绑。该信号也会促使其他三个一线城市近期加快政策出台,以更好落实认房不认贷的政策内容。”易居研究院研究总监严跃进表示,该政策是2017年以来一线城市政策放松力度最大的政策,其落地对于广州市场影响非常大,其客观上直接降低了首付比例和房贷利率,对于刺激购房需求具有积极作用。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,主要有三类人群相对更受益。一是“卖一”才能“买一”的改善型需求买家。广州一手住宅市场中,约有七成属于改善型购房需求,他们通过卖掉原有的房产,才购置新房产,这种情况下首付三成;二是都市圈的流动人口,例如从其他城市调到广州来工作的人,需要在广州购房的,也可以按首套房三成首付实施,有利于促进大湾区各种资源的互联互通;三是年轻购房群体、外来人口,之前他们因为购买能力不足而在广州外围如惠州、中山、江门、肇庆等地买房,如今新政策下他们若在广州购房,可以按照首套房计算,以三成首付入市。

在千呼万唤中,“认房不认贷”政策终于在一线城市落地。8月30日,广州市人民政府办公厅发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》。其中提到,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。有多位受访行业人士表示,此次广州及时优化调整楼市政策,有望打破楼市原先的低迷状态。对于置业者来说,至少可以减少数十万元,甚至是上百万元的首付资金压力。值得一提的是,深圳也对外官宣,今日起施行“认房不认贷”政策。

新政落地,房企和市民入市积极性提高

新政落地首日,新快报记者走访了广州本地的部分楼盘,看到市民们的买房热情提高不少,售楼处涌进不少前来咨询的客户。一楼盘的相关负责人员告诉新快报记者,“今天(8月30日)广州政策一出,此前观望的客户飞速赶到现场抢房,瑞麓府短短1个半小时成交4套,还有部分在外地的客户也在赶回来途中。”星汇海珠湾的工作人员也称,伴随新政落地,有位投资客户一次性购买了5间商铺。而在先前,广州南沙、黄埔不少新楼盘早早传出了筹备落实“认房不认贷”以储备客户的消息,现今有部分楼盘均表示将加大推货力度。

一位在广州工作多年的市民告诉新快报记者,预计政策会推动一部分原有存量房人群“以旧换新”,让市场新增一批二手房源,利好在外地有房,打算在广州落脚购房的人群。“但对于我这样原本无房的人群,不觉得政策有减轻资金压力,因为都是按首套房来算。”不过,该市民也表示,“自己本身就有购房意愿和打算,希望之后的房源选择会更多些。”

置业者至少可少付30万-40万元首付

对于置业者来说,新政落地能带来多大程度的“减负”?克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓给新快报记者算了一笔账,对比以往政策,以往广州无房但有贷款记录,购买普通住房需要四成首付,购买非普通住宅则需要七成首付,按照新规则均可按照首套住房执行房贷政策。按照今年1-7月广州一手房套均总价大约410万元、二手房套均总价大约320万元计算,新政执行后,该类人群至少可以少付一成首付,总金额至少在30万-40万元,如果是购买越高总价的住房,首付减少更多。此外,按照贷款100万元30年商业贷款计算,目前首套住房利率是4.2%,而二套住房利率是4.8%,如果按照首套执行房贷利率,每月也可以节省357元的月供。

另据克而瑞广佛区域近日发布的数据,在“认房不认贷”政策后,广州11区的首付金额有明显减少,置业者可节省的金额为17.6万-143.1万元。其中,以海珠、天河两区的表现尤为明显。在新政前,海珠区一套售价为1431万元的房子,需首付四成,572.4万元;新政后只需支付首付三成,429.3万元,节省了143.1万元。天河区的首付金额也从原先的412.8万元降至309.6万元,节省了103.2万元。

在市场层面,此次广州及时优化调整楼市政策,预计短期广州市场活跃度有望提升。“在新政落地打破了购房者的观望气氛之后,预计接下来广州楼市‘金九银十’的人气 and 成交都会有所回升。”肖文晓表示。