

上海九条房产新政尝鲜

首付比例和商贷利率同步下调

广州会否跟进

5月27日,上海出台九条新措施以更好满足居民多元化居住需求,包括进一步优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等,成为5月17日楼市新政后首个执行住房优化的一线城市。

■新快报记者 何璐诗

百万房贷30年可省逾14万

据了解,这份名为《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》的文件明确,在优化住房信贷政策方面,首套住房个人商贷利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减45个基点,调整后5年期以上房贷利率下限目前为3.5%,首付款比例下限调整为20%;二套住房个人商贷利率下限调整为不低于LPR减5个基点,首付款比例下限调整

为35%;中国(上海)自由贸易试验区临港新片区,嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山等6个区域继续实行差异化政策,二套住房个人商贷利率下限调整为LPR减25个基点,调整后,5年期以上房贷利率下限目前为3.7%,首付款比例下限调整为30%。

易居房地产研究院研究总监严跃进算了一笔账,以上海重点区域二套房认购、100万元贷款本金、

30年等额本息偿还方式的情形为例,此前是LPR+20BP,房贷利率为4.4%,改为3.7%后月供将由5008元减至4603元,每月减负405元,一共节省利息约14.5万元。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示:“此次首付并没有降至15%和20%,是要做到与非一线城市的差异性。下一步的走势要看后续市场走势,未来仍可能会继续下调首付和利率。”

更好满足居民刚性住房需求

除了降低购房成本,此次政策优化还涉及外地户籍、人才、单身、离异、企业、多孩家庭、赠予等层面。在限购政策调整方面,非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限“五改三”,五个新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房“三改二”,中国(上海)自由贸易试验区临港新片区的非沪籍人才购房继续执行“连续缴

纳满1年及以上”规定。

在支持多子女家庭合理住房需求方面,通知允许二孩及以上的多子女家庭增购1套住房,即在执行现有住房限购政策基础上,可再购买1套住房。

值得注意的是,此次政策支持企业购房用于职工租住,企业购买2000年前竣工、建筑面积在70平

方米及以下的二手住房,用于职工租住的,不再限定购买住房套数。

在严跃进看来,此次政策立足房地产市场供求关系新变化,群众对优质住房新期待,并统筹了市场和保障、存量和增量,在提升住房品质、促进职住平衡同时,更好满足了居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

业内分析广州跟进概率较大

“沪九条”的调整幅度,对于一线城市来说非常重磅,后续其他一线城市会否跟进?

对此,严跃进表示:“预计广深都会跟进,尤其是首付和房贷政策。上海政策率先出炉,会带来更好的市场反应和效果。”

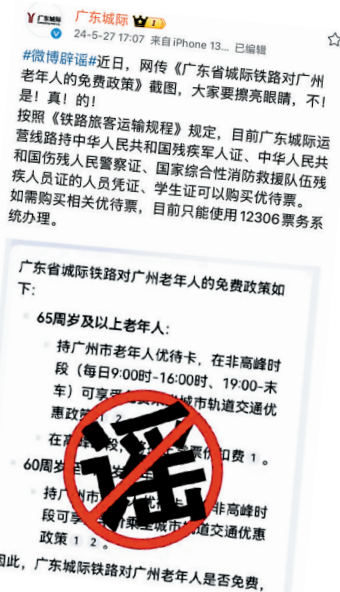
克而瑞广佛首席分析师肖文晓认为:“从广州楼市近期的量价表现来看,当前面临的下行压力还是比较明显的,还是有进一步释放政策利好的必要性,上海本次的房

贷优惠新政就是一个很好的样板。”广州世联研究院副院长崔登科同样指出,从目前广州楼市的去化情况来看,跟进的概率非常大。

克而瑞数据监测显示,今年4月,新房市场除去零网签/去年同期无对比值的9个板块,广州有10个板块成交均价同比实现上涨,2个板块与去年持平,61个板块成交均价同比下跌。此外,从每月国家统计局公布的70城房价数据中,也能深刻感受

到广州市场降价潮的严峻程度。统计数据显示,2024年4月,广州新建商品房销售价格指数环比下降1.3%,二手房销售价格指数环比下降1.4%。

肖文晓指出,数据一定程度上说明了当下的广州市场,不管是新房还是二手房,价格调整幅度都较为严峻。“楼市优化政策如何出、何时出,主要还是因城施策,一个要看当地的市场运行情况,另一个也是考验当地对未来的市场判断和决策魄力。”



广东城际有老年人免费政策?

新快报讯 记者李佳文 王彤报道 “不!是!真!的!”昨日,广东城际官方微博发布了一条辟谣消息,针对近日网上热传的有关“广东省城际铁路对广州老年人的免费政策”的截图,广东城际给了一个巨大的“谣”字戳。

记者看到,近日网上热传的截图中写道,65周岁以上老人搭乘广东城际,可以分时段享受优惠。不少老年人信以为真,纷纷带着广州市老年人优待卡就去城际站点尝试刷卡进站。此举在四条城际线贯通运营的首日,给闸机带来了不小的通行压力。

“不!是!真!的!”广东城际在其官方微博上进行了公开辟谣,把谣传的老人优惠票价截图打上醒目的“谣”字,提醒大家要擦亮眼睛。

这个票务优惠谣言为何传播如此之广,网友们大多认为,很大程度上是宣传内容令乘客产生误会,因为宣传时把四条贯通运营的城际线路称为“大号地铁”。

网友@阿虎今天也要很棒指出,“大号地铁”这个说法本身就有问题,票价都不是地铁价。网友@整条街最帅气的人儿觉得,“可以说公交化/地铁化运营,但别真把它当成地铁了,城轨就是城轨,两个是不同系统的,城轨是和国铁联网的。”

据了解,广肇、广惠城际线路均支持“12306+城际铁路公交化多元支付”双票务系统。其中,12306票务系统实现车票“当日一次有效”,随买随进,不限定车次和座位。城际铁路公交化多元支付票务系统支持实名认证的广州地铁APP城际乘车码、全国交通一卡通、普通羊城通、岭南通等多种支付方式进站乘车(微信和支付宝等第三方乘车码暂不支持)。

不少乘客看到城际铁路能够刷羊城通进站就激动不已,觉得有卡就能走,随时可以来一场说走就走的大湾区之旅。他们认为,既然羊城通能够刷卡进站,带有羊城通功能的老人卡、学生卡应该也可以。

对此,新快报记者专门咨询了羊城通公司。据悉,学生卡、老人卡、儿童卡、残疾人卡暂不能在城际线路上使用,且城际线路不享受广州公共交通优惠政策。

羊城通方面再次提醒,用羊城通卡搭乘城际线,首次乘车需在站点内的红色自助设备对羊城通卡进行身份验证,此环节需要同时出示羊城通和身份证实体卡,完成验证后,搭乘城际轨道通过刷羊城通卡和人脸识别就可以直接进站。



资料图片