

央行银监会两部委联合发布房贷新政,在“不限购”的城市 首套房首付比例最低可降至20%

昨日,央行、银监会发布个人住房贷款新政,对于不实施“限购”措施的城市,首套房首付比例最低可降至20%。业内分析师认为,此次政策对于首套住房和改善型住房的群体来说,都有积极作用。同时,对于不在此次房贷新政范围之列的一线城市而言,不排除在全国购房情绪的活跃度提升下,一线城市房价继续被带动上涨的可能。

青年报记者 陈颖婕



青年报资料图

买200万元房 首付可省10万元

央行、银监会昨日发布的个人住房贷款新政中指出,为进一步支持合理住房消费,促进房地产市场平稳健康发展,按照国务院有关部署,就个人住房贷款政策进行调整。其中,在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例调整为不低于30%。值得注意的是,此次政策指出,对于实施“限购”措施的城市,个人住房贷款政策仍按原定执行。

从省钱的角度看,一个普通购房者,过去购买一套200万元总价的房子,需要支付50万元的首付款,在昨日出台的调整政策后,购房首付款最低可降至40万元。从某种程度上而言,购房者在首付款时可少支出10万元的购房成本。这10万元可通过按揭贷款的方式分摊到后续商业银行贷款过程中,即通过20年或30年的贷款期限偿还。“对于刚步入工作岗位,收入不算高的年轻人而言,减少首付款确实能够缓解我们的购房成本。”有网友在网上评论说。

将有力推动 部分城市去库存

易居研究院智库中心研究总监严跃进昨日在接受青年报记者采访时表示,昨日央行、银监会出台的房贷新政,实际上贯彻了2015年以来去库存的政策导向。“而且从市场预期看,想要更好地推动二、三、四线城市去库存的绝招,还是要靠商业银行贷款政策的继续放松。”严跃进表示,因为从很多政策看,包括住房公积金等政策,实际上都已经处于底部。而从降息等政策看,也基本上处在相对宽松的政策。而商业银行贷款的政策放松空间依然很大,此次政策对于首套住房和改善型住房的群体来说,都有积极作用。

严跃进认为,对于首套住房来说,商业银行贷款从过去的三成首付变为25%的首付已经属于较大的宽松政策表现。而现在继续赋予降低5个百分点的做法,实际上就是回到了两成首付的做法。降低了首付比例,对于购房者来说是一种购房成本的负担。而对于改善型置业的群体来说,过去要获得三成首付,需要还清首套贷款,但现在不需要还清也可以享受三成首付比例的政策关怀。“最低两成首付的比例,使得商业贷款购房者能够享受和公积金购房贷款相同的首付待遇,确实很有激励性。”

一线城市房价 或将继续上涨

而对于一线城市的购房者来说,此次出台的房贷新政,可能是喜忧参半。严跃进认为,对于一些限购群体来说,可能不能享受此类利好政策而干着急。他同时提醒称,对于北京、上海等一线城市来说,在全国其他城市喜迎新的宽松购房政策的同时,一定要警惕房价继续上涨的风险。“实际情况是这样,此类城市不会继续下调首付比例,但也会受此类政策的影响。”严跃进称,随着全国市场交易的继续活跃,全国市场的购房情绪会逐渐活跃,对于北京、上海等房价上涨压力较大、去库存压力不大的城市,即使不落实此类政策,也会因此加快市场交易的节奏。

除了限购城市不在此次调整之列外,对于房价上涨过快的二线城市,包括苏州等,也预计不会有调整。“而对于一些大城市周边的三、四线城市来说,比如北京周边的燕郊、廊坊;长三角的昆山、嘉善,要看当地政府的楼市调控意识,一旦下调,市场交易会快速飙升。”因为,严跃进认为,此类地区的购房购买力还是比较强的,而且部分购房需求会从限购城市中转移到此类城市中来。而中西部的三、四线城市在政策放宽后并不会出现市场交易飙升的态势,预计在春节后会逐渐显示出政策的积极效应。

■大盘观察

大盘涨逾2%收复2700点

青年报资深记者 吴缙超

本报讯 昨天沪指没有延续周一的下跌,低开后一路震荡上扬,收盘涨逾2%收复2700点。

盘面上,题材股全线回暖,钎催化剂概念股贵研铂业、有研新材涨停,消息称,诺贝尔化学奖获得者、南加利福尼亚大学化学系教授乔治·欧拉率领团队,首次采用基于金属钎的催化剂,将从空气中捕获的二氧化碳直接转化为甲醇燃料,转化率高达79%。春节将至催热红包大战,移动支付概念股大涨,天喻信息、东信和平、南天信息、证通电子等涨停,中概股回归概念股集体上扬,完美环球、世纪游轮、世纪华通、首旅酒店涨停。

在实施IPO发行新规后,首只新股高澜股份昨日上市,无悬念暴涨44%,收盘报22.35元,

而IPO新规下多只新股申购出现了网上投资者放弃认购的现象,上周申购的新股东方时尚甚至有9家机构放弃认购,投资者放弃认购数量310999股。

截至收盘,沪指报2749.57点,涨2.26%,成交1589.4亿元,深成指报9610.93点,涨3.1%,成交2443.2亿元,创业板指报2075.29点,涨4.15%,成交750.54亿元,两市120多只非ST股涨停,共计成交4032.6亿元,较周一小幅增加。

投资者保护基金最新数据显示,上周(1月25日-1月29日)证券保证金持续前一周净流入态势,流入规模增至87亿元,上周证券交易结算资金银证转账增加额为5561亿元,减少额为5474亿元,日均余额为1.67万亿元。除此之外,股票期权保证金持续四周净流入,当周净流入规模为0.35亿元,日均余额为27.41亿元。

券商:2月或将迎来喘息之机

青年报记者 孙琪

本报讯 近期A股进入反弹模式,韭菜们开始陷入烦恼:难道持币过节才正确?沪指在2700点震荡之机,机构情绪开始转暖,部分机构认为,在1月调整之后,A股春节前后将迎来喘息。

运行区间:2500点-2850点

短短半年,三波下跌,严重冲击了投资者的信心。悲情一月后,也有一些投资者认为“否极泰来”,跌多了总该涨了。

安信证券日前在研报中指出,大幅下跌后短期不应太过悲观。从历史经验来看,A股单月大幅杀跌后次月基本表现较好:上证综指共出现过9次单月跌幅超过20%的情况,除去1992年A股市场成立之初的一次外,其余8次大跌后的次月中,上证综指均出现不同程度的上涨。该机构本月推荐关注弹性较大或近期有催化剂的几个主题,包括:智能汽车、虚拟现实、信息经济、人工智能、智慧城市等。

广发证券预计2月行情阴跌与弱反弹将交织进行,沪指运行区间2500点-2850点。

广发认为三次市场下跌冲击之后,市场风险偏好的修复需要漫长的过程。相对收益为目标的机构仓位偏重,绝对收益为目标的机构安全垫被击

穿,这都使得接下来即使有反弹,机构仍会选择降仓或者加仓意愿不足或者快进快出。因此,市场预计将会呈现阴跌与弱反弹交织进行的局面,从而给市场短期喘息的机会。

该机构建议投资者关注“定增破发”效应。由于2016年开年股指的快速下跌,部分股票当前的价格已跌破定增发行价,大量参与定增的大股东、高管、员工持股计划处于被套的状态,这部分公司维护股价的动力相对较强,市场若有反弹可重点关注。

配置:且行且谨慎

春节将至,尽管机构认为市场有反弹可能,但板块配置推荐依旧以防御为主。

广发证券建议投资者2月份仍应保持轻仓以抵御系统性风险,谨慎参与弱反弹,降低反弹目标空间预期,重点关注定增破发、年报预期良好、具备高送转预期的个股,以及两会相关的主题性机会。2月重点推荐股票组合:峨眉山A、桂林旅游、华兰生物、诺普信、艾比森、首旅酒店。

海通证券2月重点推荐股票组合:长海股份、中国国旅、盘江股份、胜利精密、绿盟科技、信威集团、欣旺达、山东威达、亿帆鑫富、成发科技、圣农发展、中百集团、华海药业、中工国际、小天鹅A。