浔阳记忆 付8万 投资新物种
浔阳路文旅街 引领投资新风口
20-50m²文旅街铺 130-220m²甘棠云墅 全城热抢
VIP-LINE 0792/8859555
九江·浔阳西路99号（甘棠湖畔）

九江热销楼盘导购图

九江热销楼盘导购图电子版
扫一扫
关注并回复“导购图”即可

两部门联合发文

加强保障性租赁住房金融支持

银保监会、住房和城乡建设部日前联合印发《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（以下简称《意见》），提出构建要以人民为中心、以市场化为导向、以风险可控为前提、以多方协同为保障，构建多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系。

具体来看，《意见》要求，商业银行要优化整合金融资源，积极对接保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等服务需求，提供专业化、多元化金融服务。农村中小金融机构要充分发挥与农村基层自治组织、合作社有良好合作历史的优势，优先支持利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房项目。

《意见》提出，国家开发银行、商业银行、保险机构、信托公司等各类机构，要充分发挥优势，立足自身业务特点，加大保障性租赁住房金融支持力度。同时，把握保障性租赁住房融资需求特点，银行保险机构根据自持类和非自有产权类保障性租赁住房特点，分别提供与需求相契合的金融支持。探索符合保障性租赁住房特点的担保方式。

在内部机制完善方面，《意见》提出，银行保险机构要加强组织领导，优化金融服务组织架构，完善激励约束机制，提升保障性租赁住房金融服务专业化能力和水平。风险管理方面，要遵循审慎稳健和安全性原则，做好融资主体准入管理，把控好项目风险，加强项目后续跟踪管理，严守风险底线。

住房和城乡建设部方面表示，《意见》的发布和实施，是牢牢坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人住房困难的重要举措。

年初召开的全国住房和城乡建设工作会议指出，2021年全国40个城市新筹集保障性租赁住房94.2万套，2022年将大力增加保障性租赁住房供给，以人口净流入的大城市为重点，全年建设筹集保障性租赁住房240万套（间）。在1月初的国新办新闻发布会上，住建部还透露，“十四五”期间将扩大保障性租赁住房供给，40个重点城市初步计划新增650万套（间）。

国家金融与发展实验室特聘研究员任涛表示，《意见》释放了加大金融支持保障性租赁住房发展的积极信号，有利于推动加大金融支持保障性租赁住房有关要求具体落地，有助于支持我国住房保障体系建设，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。

据悉，下一步，银保监会、住房和城乡建设部将联合推动相关措施落地实施，形成支持保障性租赁住房发展的合力，促进房地产业良性循环和健康发展。

在金融监管方面，银保监会表示，将多措并举，引领银行保险机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，进一步加强对保障性租赁住房发展的金融支持。一是支持银行业金融机构发行金融债券，拓宽支持保障性租赁住房的资金来源。二是保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。三是加强风险管控，防范好相关金融风险。

（据《经济参考报》消息）

地产观察

多地房地产信贷政策现松动，释放什么信号？

自年初以来，全国多个城市房地产利好政策频现，不断扭转行业颓势。近期，多地更是相继传出信贷政策局部松动的消息，进一步助力房地产市场保持稳定。

信贷政策频现松动 多地首套房首付比例降至两成

市场消息称，2月14日起菏泽多家银行已将首套房贷款首付比例由30%下调至20%，目前菏泽大部分楼盘可按照20%首付比例进行操作。同时，首套房贷款利率也由去年末的5.95%下调至5.6%，二套房贷款利率由去年末的6.14%下调至5.95%。

菏泽之后，全国多个城市均出现了房贷首付比例下调的情况。据了解，截至目前包括重庆、赣州、驻马店在内的城市下调了商业贷款首付比例。广东佛山非限购区域的部分楼盘首付比例也出现了最低降至两成的情况。

除商业贷款外，一些城市也对公积金首付比例进行了下调。如2月18日，南宁发布《住房公积金个人住房贷款管理实施细则》规定，执行首套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的20%，二套首付款比例不得低于30%。在此之前，同属广西的北海，也明确将二套的公积金贷款首付降低至40%。

初步来看，目前全国至少已经有7个城市明确下调了购房首付比例。不过，还有一些省市虽然没有“官宣”首付比例下调，但在实际操作上，可以根据买房人的征信和银行流水，给予所谓优质客户两成首付。

另外值得注意的是，除部分城市首付比例有所松动外，还有一些城市的贷款利率也出现了下调。

从公开报道来看，苏州地区首套房贷款利率已最低降为4.8%。南京地区部分银行也于近期将首套房贷利率下调至6%以下，最低可至5.7%。

另外，从市场人士处获悉，今年房贷不仅额度相对充裕，放款时间也大多缩短至2个月内。根据贝壳研究院监测，2月份平均放款周期为38天，较上月缩短12天。

市场有望企稳

自去年下半年以来，房地产行业下行趋势明显。不过，经过阶段调整后，政策底部已现，房地产市场开始呈现逐步企稳的态势。

据克而瑞研究中心发布的报告显示，今年以来共有14个省市相继落地房地产纾困政策，主要涉及“放松公积金贷款、非限购城市重启最低首付20%、通过财税刺激托底楼市”等三方面内容。

值得一提的是，无论是放松公积金贷款，还是非限购城市重启最低首付20%，都是在现有房地产信贷政策框架范围内的适度调整。

事实上，2016年2月，央行和原银监会发布的《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》曾明确，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。

依此来看，非“限购”城市实施两成住房商业贷款首付比例合乎规定，但不能以此理解为房地产信贷政策出现根本性的转向，只是属于因城施策下的局部合理调整。

对此，中房研协指出，当前我国房地产市场调控整体已取得一定成效，市场炒房热情得到有效抑制，中央层面多次强调要支持合理购房需求，房地产市场调控由全面降温深入至因城施策、双向调节阶段，政策环境出现局部松动。另一方面，菏泽、重庆等地房地产市场持续下滑，市场风险加大。降低住房商业贷款首付比例，即是为了降低居民购房门槛，刺激居民购房需求，助力楼市稳定。

克而瑞研究中心分析认为，在“房住不炒”的政策大环境下，未来房地产金融政策将精准收放，既要支持居民自住及改善性购房消费，支持房企合理融资需求，更要坚决遏制房地产“过度金融化”问题死灰复燃，真正将房企负债率、居民杠杆率平稳调降到相对合理的水平，才能实现房地产市场良性循环和健康发展。尽管当下房地产行业出现了方方面面的问题，但行业去杠杆还将继续落实下去，房企融资的“三道红线”、房贷管理的“两道红线”仍将持续发力，严防信贷资金违规流入房地产市场。

（据中房网消息）