浔阳记忆 付6万 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

超40城二套房首付比例降低

部分地区购房需求热度明显回升

近期，越来越多的城市加入到二套房首付比例松绑的队伍中。笔者通过采访银行、房地产中介等机构了解到，房贷政策调整后，多家银行对二套房首付比例进行调整，多地购房者咨询量有所增加。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，降低第二套房首付比例目的是为了降低改善型需求入市的门槛，释放换房需求，促进房屋流转。改善性需求是目前住房需求的主力，在二线城市换房需求的潜力更大。未来还会有更多的城市鼓励换房需求，因此在二套房购置政策上的优惠力度还会加大，包括利率降到规定的最低水平。

近日以来，已有包括郑州、邢台、天津等多地调整二套房首付比例。据诸葛找房数据研究中心不完全统计，目前已有41个城市降低二套房首付比例，主要集中于二线及三四线城市。

中信证券首席经济学家明明表示，目前放松二套房首付比例的城市普遍是地产销售较弱，库存较高的城市。预计未来更多的地产销售压力较大的城市会采取类似的举措，但未必能够扩展到一线城市。对于二套房各地的政策规定不完全一样，在因城施策、一城一策的框架下，各地可能在二套房的限购、限贷以及按揭利率方面都会有不同程度的放松。

诸葛找房数据研究中心分析师关荣雪认为，在房住不炒的定位下，各地降二套房首付较为谨慎。此前，部分二线及三四线城市通常将政策的调整方向倾斜于刚需群体，意味着对于改善群体的支持力度逐渐提升，填补政策力度较弱板块，将会与此前出台的房地产政策达到优化互补，促进市场良性健康发展。预计未来可能还会有更多城市跟进降首付政策，在优化二套房政策方面或将有创新举动。

与首付比例下降相呼应的是，房贷利率继续下行。贝壳研究院发布重点城市主流房贷利率数据显示，9月份贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.15%，二套房贷利率为4.91%，分别较上个月回落17个基点、15个基点。

“首付比例政策调整后，近期确实有不少客户咨询”，天津地区某国有大行个贷部门工作人员表示，二套房首付比例从60%降为40%，首套房不变。房贷利率亦未有变化，首套房贷利率仍为4.1%，二套房贷利率为4.9%。

海口一家房地产中介机构经纪人表示，目前二套房首付比例已降至40%。对于有意购买二套房的群体来说，楼市新政某种程度上降低了门槛，有助于刺激改善需求释放。有不少购房者谈及政策发布后的感受：“首付降低可以缓解当下的资金压力，会考虑置换新房。”

不过，贝壳研究院市场分析师刘丽杰认为，当前市场修复受阻，后期市场的修复仍需要宽松的信贷环境作为基础。

关荣雪表示，9月份以来，新一轮政策接踵而至，多城出现限购、房贷首付等方面的放松，再加上传统的销售旺季，房企推盘与促销力度将有所加大，成交量大概率较7月份、8月份上升。

在明明看来，各地政策继续落地，是一个逐步积累量变的过程，但未必能够在9月份、10月份发生质变。从现在起到年底，房地产市场仍有震荡，难现所谓“金九银十”。但核心城市房价需求总体有韧性，一二线城市会稳定去化。

（据央广网消息）

“带押过户”优化二手房交易流程

近期，部分城市在二手房交易中推出“带押过户”的交易模式。对此，业内人士表示，“带押过户”优化了二手房交易流程，对提振市场有一定积极作用，有助于更好地满足刚性和改善性住房需求。

所谓“带押过户”，是指对存在抵押的不动产需要上市交易的，卖方可不需要先归还原有房贷就可以完成过户登记，买方可带抵押过户获取金融贷款。传统的二手房交易过程中，如果住房还有未还清的银行按揭贷款，手续相当烦琐。需要卖方提前筹集资金还清贷款，即“赎契”，通过“赎契”解除原有抵押，才能办理过户手续，进而买方将房产再次抵押，获得银行贷款。

“带押过户”于法有据。民法典第406条规定，抵押期间，抵押人可以转让抵押财产，抵押财产转让的，抵押权不受影响。“带押过户”能够通过降低交易成本促成交易便利化，活跃市场，可谓一举多得。

目前，“带押过户”的操作流程大致分为三步。第一步，银行先行为买家放款，款项由公证处提存。担保公司为买家向银行出具保函，放款银行在收到保函后为买家发放按揭贷款。第二步，买卖双方办理房产过户转移登记，放款银行为买家办理抵押。第三步，公证处向卖家归还贷款用于解除抵押。

“带押过户”仍需防范一定风险。广东连越律师事务所高级合伙人黄罗平认为，对于买方而言，购买带抵押的房产，是用自己的贷款用以偿还卖方的贷款，只要在过户完成之前，权利都处于不确定状态，房屋如被司法查封，将没办法顺利过户。因此，应了解房屋的具体贷款信息，如原按揭、抵押合同约定“不得转让”或有其他禁止、限制转让条款，则可能无法“带押过户”或者需要先修改原按揭、抵押合同，才能“带押过户”。同时，“带押过户”涉及了买卖双方、银行、公证或担保机构等多方主体，交易环节更复杂，要保障各个环节的顺畅，才能顺利完成过户交易。此外，买方要随时关注房屋司法查封的情况，一旦有司法查封应立即终止资金给付和交易。

一些城市的有关部门在积极推行“带押过户”的过程中也推出相关举措确保安全。比如，笔者从唐山市不动产登记中心微信公众号查阅到，该中心在推行“带押过户”时，通过“公正提存”和“双预告登记”确保资金和交易安全。这两项举措既可以有效化解风险，提高交易安全性，又能够促进资产快速流通。

（据《经济日报》消息）

房产动态

建行拟出资设立住房租赁基金

基金募集规模300亿元

中国建设银行23日晚发布公告称，拟出资设立住房租赁基金，基金募集规模为人民币300亿元。

公告称，为加快发展长租房市场，增加保障性租赁住房供给，建行拟出资设立住房租赁基金。其中，建行认缴人民币299.99亿元，该行子公司建信信托有限责任公司下属的全资子公司认缴人民币0.01亿元。该基金的目标定位及投向是通过投资房企存量资产，改造为租赁住房，增加市场化长租房和保障性租赁住房供给，探索租购并举的房地产发展新模式。

建行董事会透露，建行此次投资已经中国银保监会批准，但该基金设立尚需在有关部门办理必要的审批、备案、登记等手续。

（据新华网消息）