



“首付15%”靴子落地,广州楼市迅速躁动起来

# 新政出台两小时 有买家连夜下定

5月28日傍晚,广州楼市重磅新政一出,楼市呈现出“躁动”状态:众多楼盘销售人员紧急联系客户,更有一些买家连夜下定。业内人士分析认为,新政的出台对于降低购房门槛、稳定市场供求关系具有重要意义,将为接下来楼市成交量的稳定复苏“保驾护航”。

## 市场反应:

### 有买家迅速下定,有楼盘撤回折扣

新政中,首套房首付比例最低15%、利率下限取消等信贷利好对市场震动最大。“今夜不打烊”“首付60万,置业正当时”……众多在售楼盘促销内容在朋友圈刷屏。

新政出台一个多小时后,羊城晚报记者致电多个楼盘营销负责人,通话过程中均被多次打断,共同的原因是“销售经理来电话请示买家具体的处理情况”。耀胜新世界广场相关人士介绍,从傍晚政策出台后,销售人员电话就没断过,不少曾经到访过的看楼者都在咨询相关情况,“到晚上8时30分,已有多位买家下定。其中有一位今天刚好出差在外的买家,在晚上8时左右已通过空中转账方式下定,希望尽早锁定意向房源。”

万科黄埔新城相关人士也介绍,新政出台后销售人员都在连夜“CALL客”(联系客户),因为首付和利率的降低对于首付资金相对紧张的年轻买家来说是友好的,“楼盘现房产品最低260万元,很适合刚需买家,因此我们相信新政落地后,本周末楼盘的到访量会有新一轮增长,同时会促进成交转化。”

白云区珠实嘉悦湾楼盘人士同样表达了信心:“此前的咨询客户大部分有购房意愿,但存在首付不足、需资金周转时间等问题。29日开始执行新政,相信项目成交会因此增加。”

众多楼盘积极沟通加速成交的同时,也有一些楼盘打出回收折扣的口号。例如大学星汇城就称“全线优惠回收在即,限时成交抢家电四件套”,西派天河序也称“6月1日回收优惠折扣”。

## 专家解读:

### 多重利好,有助于成交量稳定复苏

实际上,首套房商贷首付15%的政策,在5月17日央行连发三个文件当天已经出现。在广州尚未明确是否跟进的“等候期”,部分在售项目已先行以“首付15%”吸引买家,获得不错的现场效果。刚刚过去的周末,不少楼盘人气明显增加。合富研究院统计数据表示,央行新政对广州楼市有带动作用,5月20日-26日期间,该行监测的广州代表楼盘来访量环比上升8%,成交环比增加13%。

克而瑞广佛区域首席分析师尚文晓分析认为,“5·17”高层定调公布新政后,本次广州因城施策,直接将房贷首付比例和利率“一降到底”,并进一步优化非本市户籍家庭限购政策,对于降低购房门槛、稳定市场供求关系具有重要意义,亦将为接下来广州楼市成交量的稳定复苏“保驾护航”。

华南城市研究会常务副会长姚育宾认为,此次广州因地制宜调整限购政策,越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等限购区外地人置业缴纳社保、个税期限,从2023年9月19日规定的两年,下调到只需要6个月,这对于“新广州人”来说相当友好。在非限购区,前两套房贷款结清的情况下,第三套房仍可贷款,这也为有多套住房需求的购房者提供了更多入市机会。同时,限售政策也逐步退出市场。“根据2017年3月出台的楼市调控政策,居民须取得不动产证满两年后方可转让房产。此次新政提到转让房产时,不再审核取得不动产权证时间。这对于需要资金周转,或者‘卖一买一’‘以旧换新’的业主而言,极大增强资产切换的灵活性,减轻心理负担。”

## 广州: 首套房首付降至15%

### 外地人缴半年社保 即可在限购区买房

5月28日,广州市政府办公厅印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。据悉,广州首套房首付低至15%,房贷利率下限取消;非本市户籍买家仅需6个月个税纳税或社保证明即可在限购区购房。

### 【二套房首付最低25%】

记者从人民银行广东省分行获悉,28日,广东市场利率定价自律机制根据广州房地产市场形势变化及市政府调控要求,对广州市差别化住房信贷政策作出调整。其中,对于贷款购买首套、二套商品住房的居民家庭,商业性个人住房贷款最低首付款比例分别调整为不低于15%、25%,取消利率下限。

在广州市非限购区域内,对于拥有2套及以上住房并已结清房贷的居民家庭,又申请贷款购买住房,银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平;对于拥有2套及以上住房且有未结清房贷的居民家庭,暂停发放商贷。在限购区域内,对于拥有2套及以上住房的居民家庭暂停发放贷款。

上述政策自2024年5月29日起执行。在此之前(不含5月29日)已完成商品房买卖合同或房地产买卖合同网签,商贷政策按原规定执行。

### 【公积金可付首套首付款】

广州限购政策也有所调整。具体而言,在越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区购买住房的,非本市户籍居民家庭能提供购房之日起前6个月在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的,享受户籍居民家庭购房待遇。

住房公积金政策方面,申请住房公积金贷款时,本市户籍职工、非本市户籍职工、异地缴存职工的连续足额缴存住房公积金时间均调整为6个月(含)以上。该政策灵活就业人员不适用。支持刚性住房需求,允许职工按照有关规定提取本人缴存的公积金支付购买首套新建商品住房的首付款。

### 【首套房贷利率降至3.4%】

新政发布后,广州地区的银行如何调整房贷利率?

5月28日傍晚,记者了解到,此前广州地区的主流首套房贷利率为LPR-10bp,二套房利率为LPR+30bp。房贷新政落地后,多家银行已开始积极响应落地,新政后经利率定价自律决议,预计首套房贷利率为LPR-55bp、二套房贷利率为LPR-15bp。根据最新的五年及以上LPR利率3.95%计算,则意味着广州地区的首套房贷利率降低至3.4%、二套房贷利率降低至3.8%。

## 深圳: 首套房首付最低20%

### 下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限

5月28日,记者从深圳市住房和建设局获悉,按照《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》等政策精神和因城施策原则,根据深圳市政府调控要求,自5月29日起,深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。

具体来说,首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%,二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10bp调整为LPR-45bp,二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30bp调整为LPR-5bp。

## 【链接】

### 广州深圳外19地市首套房贷利率最低3.15%

值得注意的是,上周五,除广州、深圳外的广东19个地市的房贷政策已做出调整。多家银行落地跟进,表示已按广东市场利率定价自律机制相关决议做了相应调整。记者了

解到,各市因城施策执行差异化住房信贷政策,当前19城中执行首套房贷利率最低3.15%,二套房贷利率最低3.55%,后续将随市场变化调整。 本版文图据羊城晚报

