

部分银行推出 新型房贷产品 监管部门提醒理性选择

近期出现的“气球贷”“轻松供”等新型房贷产品受到监管关注。日前,国家金融监督管理总局深圳监管局发布关于理性选择贷款产品的消费提示称,近期,部分银行机构推出“气球贷”“轻松供”等新型房贷产品,加上“等额本息”“等额本金”等常见的房贷组合,为消费者提供更加灵活的住房按揭还款方式。并提醒广大消费者根据产品特点、结合自身需求理性作出选择。

星图金融研究院副院长薛洪言表示,“气球贷”是一种非典型的先息后本还款模式,通过将本金偿还后置来减轻借款人前期还贷压力。对于小额信用贷款,该模式无可厚非,风险较小;但对于房贷等大额借款,将本金后置会加剧借款人后期还款负担,极易带来违约风险。因此,商业银行需要对客户的财务状况和还款能力进行准确评估,而消费者则需要结合自身需求理性选择。

“气球贷”“轻松供”是一种银行的“特色还款方式”。5月28日,平安银行曾发布《房贷利好政策来啦》一文,介绍了多种还款方式,包括“二阶段还款”“双周供”“轻松还”和“气球贷”等。除此之外,建行也曾推出“轻松供”的还款方式。

中央财经大学证券期货研究所研究员杨海平表示,部分银行推出“气球贷”“轻松供”等新型房贷产品的原因,一方面是响应房地产有关调控政策,支持房地产企稳;另一方面,在信贷有效需求不足的情况下,按揭贷款依然是相对优质的资产,商业银行积极抢抓相关业务机遇。

据了解,“气球贷”是先归还款利息,最后一期一次性偿还本金;而“先息后本”“二阶段还款”相关产品是在一定期限内只支付利息,然后按照约定偿还本金和利息。

国家金融监督管理总局深圳监管局强调,不同产品各有优劣,“气球贷”“轻松供”等新型产品的前期还款金额较低,但中后期将大幅增加,有的甚至需要一次性偿还全部本金,虽然减轻了前期的资金压力,但要求消费者在未来有更多的可支配资金。

薛洪言表示,当前,不少购房人因担忧还本付息压力而推迟购房,“气球贷”产品因前期还款压力小,更容易受到这部分购房人青睐,具有现实需求。同时,在助力房地产市场平稳发展的政策密集出台背景下,“气球贷”等基于还款方式的产品创新,能够刺激购房需求。

冠君咨询创始人周毅钦表示,先息后本的还款方式,其综合融资成本也是比较高的。对客户来说,先息后本在前期的还贷压力较小,短期内迅速提高了资金使用效率,但后续偿还贷款的压力明显放大,如果客户的还款能力不强,可能会造成违约等问题。因此,商业银行需要对客户的财务状况和还款能力进行准确评估。

(中新)

15万+泉州
买房者共同关注!
新鲜资讯、深度测评、政策解读……
泉州买房,就看“泉晚楼市”!



泉州市区多宗焦点地块将于近期出让

涉及江南、后埔、商务区等多板块

7月底8月初,在约两周的时间内,泉州中心城区又将有多宗商住用地挂牌出让,涉及鲤城江南新城、东海后埔中央活力区、东海中央商务区以及台商投资区,总面积超472亩。

其中打头阵的是鲤城的鲤2023-8号地块,该宗地位于鲤城浮桥街道坂头社区,为鲤城区继省五建竞得的田中地块后,第二宗四代住宅用地。地块总占地面积超95亩,总建筑面积超18万㎡,地块毛坏限价17000元/㎡,定档7月31日出让。近来,随着区域内江南万达广场落地,IDG演艺综合体地块成功出让,通政小学田中校区今秋招生,坂头西隅小学的年底建成等,区域人居价值提升,江南的宜居属性进一步增强。而鲤2023-8号地块为江南近年来少有的近百亩大型商住用地,且可参照立体生态住宅进行规划建设,对于板块的人居提升具有较大助益。

紧随其后的8月2日,位于后埔中央活力区的丰2024-3号地块也将挂牌出让,地块总占地面积超76亩,将采用“限价房,限地价,竞现房销售”方式拍卖出让。该宗地包含2个地块,包含商



东海中央商务区规划效果图

业、办公、星级酒店、住宅等多重业态,其中住宅户型144㎡以下的商品住宅销售限价为22800元/㎡(毛坏),144㎡以上的商品住宅销售限价为29900元/㎡(毛坏)。同时地块内须安排不低于30%的商品住房(整栋)采取全装修交付,开发企业可根据市场调研情况在办理解预(现)售许可证前确定装修档次(2000元/㎡、3000元/㎡、5000元/㎡)。从市场

现状来看,地块所在的中央活力区可谓势头正盛,早前的水墨观海一经开掘便火爆售罄,当前在售的保利天瓏也聚焦了很多改善客群的关注,取得了良好的去化成绩。

8月6日,备受瞩目的东海中央商务区首宗四代住宅、同时也是大型商业综合体地块——丰2022-11-1号、丰2022-11-2号地块将顺势推出,地

块包含住宅、商业、商务金融等多重业态,2幅地块总土地面积约176亩,其中1号地块作为住宅用地可按照《泉州市中心城区开展立体生态住宅试点实施方案(试行)》要求作为立体生态住宅项目,该地块商品住宅部分销售限价为23000元/㎡(毛坏),地块东侧规划建设有1所幼儿园和1所小学,其中小学作为泉州市实验小学大兴校区,幼儿园作为泉州幼师附属幼儿园大兴园区。除此之外,地块还将带来大型商业综合体、五星级酒店等多种高能级配套,带动区域人居的进一步越级提升。

8月9日,泉州台商投资区将出让2幅地块,地块均位于台商区洛阳镇,地块总土地面积超8.3万平方米。其中,台2023-13号地为居住用地,地块商品房业主直系子女根据义务教育就近入学原则可申请就读周边义务教育学校,统筹配建方案由竞得人与泉州台商投资区教育主管部门衔接;另一幅地块台2024-5号地块为商服用地,将用于办公及配套设施建设。

(孙韵乔)

北京启动商品房“以旧换新”

首批9000余套新房房源参与

日前,北京市房地产业协会、北京市房地产中介行业协会主办的北京市商品房“以旧换新”活动正式启动,首批参加倡议的新建商品房项目共31个,涉及房源9000余套;房地产经纪机构11家。据悉,参与活动的房地产经纪机构承诺,对购房居民的旧房“全城推、优先卖”。本次活动将持续至12月31日。

和其他城市的“以旧换新”主要由政府出面收购二手房不同,北京推出的“以旧换新”活动,主要针对下半年计划出售二手住房并购买新建商品住房的购房居民。活动覆盖旧房出售、购买新房、过渡居住、家居家电等换房全链条,提供服务和优惠,助力居民改善性置换需求。

助力购房者更快“售旧购新”

北京市房地产业协会常务副会长谢东晓介绍说,目前,许多购房者在购买新房之前,通常需要先卖旧房,以获得购房资金。推出“以旧换新”政策旨在解决这一问题。

谢东晓表示,全国范围内已有许多城市推出类似政策,并在不同地方取得了良好效果。此外,此次政策的推出也

与北京“6·26”政策形成有效组合,进一步优化了市场环境。“该政策不仅对新房市场有利,也对二手房市场产生积极作用,有助于提升市场活跃度。”

据介绍,有换房意向的购房居民可通过北京市房地产业协会、北京市房地产中介行业协会官方网站直接访问活动专区,或通过支付宝小程序搜索“换购新”报名登记。此外,在售楼现场扫描二维码也是参与活动的方式之一。

据了解,购房家庭在选定想要换购的新房后,可与参与活动的房地产开发企业签订换房协议并缴纳换房订金,订金将进入预售资金监管账户,确保资金安全。同时,参加活动的房地产中介机构将同步挂牌居民想出售的旧房房源,并加大旧房出售的推广力度。

更多服务保障购房者权益

如果在90天内旧房售出,购房居民将与开发商正式签订新房的购房协议,订金转为新房购房首付款;如果90天内旧房未售出,购房居民可与开发企业协商延期,或者无条件申请退还订金,退款时间不超过15天。

北京市房地产中介行业协会秘书长赵庆祥表示,根据其他城市实施类似政策的情况,购房居民的订金能否及时退还备受关注。为此,本次“以旧换新”活动由两大行业协会牵头,并发布了《北京市商品房“以旧换新”活动倡议书》。倡议书明确要求参与活动的房地产开发企业承诺,在90天内若旧房未能售出,将无条件退还订金,退款时间不超过15天。

“同时,为了进一步保障购房者的权益,活动还邀请北京律师协会提供专业支持。如果在退还订金过程中出现任何纠纷,北京律师协会将提供公益法律服务,协助调解相关问题。”赵庆祥表示。

谢东晓表示,未来“以旧换新”活动有望根据实际情况进行动态调整,出台相关的配套政策或措施,以更好地满足市场需求。

值得一提的是,为解决居民换房期间的过渡居住问题,活动还引入了住房租赁企业,为购买期房的换房居民在旧房出售后至期交付前的过渡期提供租赁优惠服务。同时,红星美凯龙、华为全屋智能等家居和家电企业也将提供专属优惠和服务,助力居民旧房翻新和新房装修。

(钟欣)

提升市场透明度 长沙推行商品房 销售管理清单制度

日前,长沙市政府发布消息,根据长沙市房屋交易管理中心最近印发的《关于推行商品房销售管理清单制度的通知》,各房地产开发企业需进一步完善商品房销售现场的信息公示内容,通过实施销售管理清单制度,实现销售过程的透明化和规范化。

通知明确,销售管理清单包括房地产开发企业相关资质文件,在售商品房规划、施工相应文件、预售许可证、预售方案等,商品房销售管理法律法规,商品房买卖合同文本、可售房源及一房一价表信息(非住宅项目可不公示)、毛坏/全装修交付标准、商品房配套情况及相关证明材料、房屋不利因素信息等。

其中,房屋不利因素信息内容包括销售服务承诺书、项目监督投诉方式、教育设施不确定信息、红线内不利因素、商品房公共区域差异以及标准户型和非标准户型差异公示、车位特别告知书等。

对于如何保证公示的信息真实,通知强调要加强现场销售信息公示的监管力度。各开发企业需在销售场所显著位置按照统一规范的模板集中公示销售管理清单,市房屋交易管理中心将开展常态化巡查和不定期的抽查、暗访,确保公示内容真实、准确、完整。对于未按规定进行公示的企业,将视情节轻重采取一系列严厉措施,包括书面警告、约谈企业负责人、公开曝光、暂停网签备案、记入信用档案等,并责令其限期整改。

(中新)

宗元中国·海丝泉州
QUANZHOU
CHINA

低碳生活 节能减耗 绿色时尚 美好城市

社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善

绘画:洪志雄

泉州晚报社 泉州晚报·东南早报·泉州晚报·海外版·泉州商报·泉州网·泉州通