

个人房贷利率新规8日起实施

业内人士分析:未来有下降可能

10月8日起,个人房贷利率新规正式实施,新发放的商业性个人住房贷款利率将参照贷款市场报价利率(LPR)进行定价。新规实施前,曾引发房贷利率可能上涨的担忧,对此专家认为,从当前情况看,房贷实际利率并无多少变化,不会对购房者的按揭贷款成本产生实质性影响。有业内人士还认为,随着LPR未来下降预期的增强,房贷利率有下降的可能。

贷款成本几无增加 二套房利率变化稍大

央行此前公告称,10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点(注:1个基点为0.01%)。另外,商业用房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。

今年9月20日,LPR机制改革后的第二次报价公布,1年期为4.20%,5年期以上LPR维持不变,仍为4.85%。按照这次报价,当前各地首套商业性个人住房贷款利率不得低于4.85%,二套房不得低于5.45%。

此前,银行发放个人住房贷款,都是参照贷款基准利率,并上下波动,5年以上的个人住房商业贷款基准利率为4.90%,二套房利率高于首套。与参照贷款基准利率确定房贷利率的方式对比,新规实施后贷款利率的变化并不明显。

诸葛找房副总裁苑承建分析称,在新的房贷利率定价机制下,利率调整更加灵活,但短期内最终执行的实际利率可能略高于之前利率,特别是二套房贷款利率。

以北京为例,其首套商业性个人住房贷款利率不低于相应期限LPR+55个基点,即不低于5.4%;二套商业性个人住房贷款利率不低于相应期限LPR+105

个基点,即不低于5.9%。新的首套、二套房贷款利率分别比之前北京主流房贷利率首套房上浮10%后的5.39%、二套房上浮20%后的5.88%,高了0.01%和0.02%。

苑承建说:“整体看,对市场影响不大,购房者实际购房成本即使有增加也非常有限,不会对市场预期产生明显影响。房贷利率换锚,还是要在确保房地产市场平稳发展的情况下实现利率市场化改革。”

上海易居房地产研究院8日发布了《中国LPR房贷利率报告》,其测算的14个城市在执行LPR贷款利率后,首套房的月供额比过去增加了6元,二套房的月供额比过去增加15元。报告认为,类似月供额的变动非常小,基本上不会对购房者造成太多干扰,或者说影响可忽略不计。

新规实施后,房贷利率的整体上涨幅度并不小,个别地方甚至还有短暂下调。21世纪经济报道8日称,上海当前执行的房贷利率初步为首套个人住房贷款利率不低于相应期限LPR减20个基点,二套个人住房贷款利率不低于相应期限LPR+60个基点。以9月20日公布的5年期以上LPR 4.85%来计算,首套房贷款利率最低4.65%,二套房最低5.45%。

不过,有分析指出,首套房贷款利率低于LPR只是暂时的,未来会逐步调整到相应期限LPR之上。一位国有大行上海分行高管说:“上海房贷一向比较特殊,需要一个过渡期,所以开这个口子情有可原。”



整体基本稳定 未来有下降可能

根据《中国LPR房贷利率报告》测算,不同城市对此次房贷利率新规的反应也有差别。

该报告称,今年10月,4个一线城市首套房的LPR房贷利率为5.23%,相比9月份的5.21%上升了0.02个百分点;二套房的LPR房贷利率为5.61%,相比9月份的5.58%上升了0.03个百分点。一线城市采用新的利率定价机制后,利率只有微小变动,二套房利率的变动幅度稍大一点。

二线城市方面,7个二线城市首套房的LPR房贷利率为5.67%,相比9月份的5.64%略有上升,上升0.03个百分点;二套房的LPR房贷利率为5.99%,相比9月份的5.94%上升了0.05个百分点。

3个三四线城市首套房的LPR房贷利率为5.59%,相比9月份的5.64%略有下降,下降幅度为0.05个百分点;二套房的LPR房贷利率为5.83%,相比9月份的5.88%也下降0.05个百分点。

“从城市结构方面看,二线城市的负担增加相对会大一点,三四线城市则没有太明显的负担增加,甚至有减负现象。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说,横向上,二线城市的首套房和二套房利率上升幅度都要超过一线城市,这与二线城市房地产政策近期偏紧有关。

从更长期的变化来看,有业内人士认为,随着LPR下降预期的增强,房贷利率也有降低的可能。严跃进称,从趋势上看,当前全球降息的动作依然会继续,而国内降息预期也会进一步强化,这都对LPR及LPR房贷利率产生影响。从近期房贷市场的政策面看,“房住不炒”是重要的指导思想,这决定了房贷政策短期内不会放松,但后续随着金融环境的进一步宽松,以及房地产市场的周期性调整,预计LPR房贷利率将可能进一步下调。

中原地产首席分析师张大伟指出,LPR利率是浮动的,意味着房贷利率也是浮动的,此后LPR利率下调的可能性较大,房贷利率也会随着下调,与目前相比,房贷利率上涨的可能很小。(综合)

9月份 百城住宅均价涨幅再收窄

今年前三季度,房地产市场调控政策持续发力,百城住宅均价呈现连续收窄态势。

根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国100个城市新建住宅的全样本调查数据,9月,百城(新建)住宅平均价格为15051元/平方米,环比上涨0.31%,涨幅较8月收窄0.06个百分点。

值得一提的是,9月份百城住宅均价维持连续收窄态势。今年8月份,百城住宅均价为15004元/平方米,环比上涨0.37%,涨幅较7月收窄0.01个百分点。

从9月份住宅价格涨跌城市个数来看,64个城市环比上涨,30个城市环比下跌,6个城市与8月持平。与8月相比,9月价格环比上涨的城市数量减少5个;9月价格环比下跌的城市数量增加1个。同比来看,百城住宅均价较去年同期上涨3.56%,涨幅较8月收窄0.12个百分点。按中位数计算,9月份百城住宅价格中位数为9345元/平方米,环比上涨0.32%,同比上涨5.44%。另外,北京、上海等十大城市住宅均价为27219元/平方米,环比上涨0.34%,涨幅较8月扩大0.09个百分点;同比上涨

2.58%,涨幅较8月扩大0.09个百分点。

回顾今年第三季度,在调控政策层面,监管层明确提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。业内分析,这意味着“四限”调控仍将从紧执行,“房住不炒、因城施策”政策主基调未变。

在此基础上,地方省市调控政策纷纷升级。此外,房地产市场长效机制建设稳步推进,财政部、住建部明确住房租赁市场发展资金采取竞争性评审方式分配;南京、长春、合肥、南宁等地则进一步要求加快培育发展住房租赁市场。

“今年以来,各城市房地产市场波动频繁,分化加剧,一城一行情、一月一行情,尤其是当前楼市、地成交明显下滑,部分城市库存风险再次浮出水面,且有加剧趋势;部分城市市场依然高歌猛进,部分项目仍能开盘日光,供不应求矛盾依然突出。”克而瑞地产研究中心相关分析人士指出,今年第三季度,楼市调控依旧从紧,热点城市调控政策再升级,多城商品房销售热度继续减退。“在这样的市场背景下,预计四季度各城市仍将延续一城一策、有收有放的精细化调控,并强化执行。”(综合)

日喀则支队2019年度自筹训练场地建设项目招标公告

招标编号:RDGC-2019-XZ0016

一、招标条件

本招标项目日喀则支队2019年度自筹训练场地建设项目,已由上级部门批准建设,招标人为西藏自治区武警日喀则支队,招标代理为瑞达工程项目管理有限公司,资金来源为国有资金,项目已具备招标条件,现对该项目进行公开招标。

二、项目概况与招标范围

- 1.项目名称:日喀则支队2019年度自筹训练场地建设项目;
- 2.标段划分及建设规模:一个标段对照军事训练场地保障与建设标准,拟动用训练教育经费121万对仲巴、拉孜、江孜、吉隆分队建设完善相关训练场地及配套设施。
- 3.招标范围:工程量清单中所含全部内容;
- 4.建设地点:日喀则市及周边县市
- 5.资金来源和落实情况:国有资金,已落实。
- 6.计划工期:60日历天;
- 7.工程质量要求:合格,符合国家、行业及地方现行相关法律法规、规范及技术标准的要求。

三、投标人资格要求

- 1.投标申请人须具备建设行政主管部门核发的房屋建筑施工总承包贰级(含贰级)以上资质的独立法人;
- 2.拟承担本招标项目的项目经理须具备建设行政主管部门核发的建造师贰级及贰级以上资质;
- 3.具有建设行政主管部门颁发的安全生产许可证;

4.参加本次招标活动前三年内,在经营活动中没有违法违规记录;

5.本项目不接受联合体投标;

6.投标人要对本项目所提供的投标资料真实性负责,若投标人提供虚假资料,一经招标人和行政主管部门核实,将列入“黑名单”。

四、投标报名及招标文件的获取

- 1.凡有意参加投标者,请于2019年10月10日至2019年10月16日(北京时间),每日9:30-13:00、15:30-18:00,前往(拉萨市经开区投资大厦七楼10号报名)报名。
- 2.报名提供以下资料原件并同时提交经加盖公章(鲜章)无线胶装的复印件(原件验后退回,复印件留存):
 - (1)单位介绍信、法人授权委托书(被授权人须是本公司员工,且需出具社保证明)、经办人身份证明等资料;
 - (2)有效的企业法人营业执照、税务登记证和组织机构代码证等资格证书;
 - (3)投标人须提供会计师事务所出具的近三年度(2016-2018)财务审计报告;
 - (4)提供近三年内在信用中国、中国裁判文书网、西藏自治区建筑市场监管与诚信信息平台网站查询的投标单位信用记录的查询结果(查询截止日在本项目招标公告之后否则无效);
 - (5)本项目至少一个类似业绩(西藏区内项目)并提供中标通知书、施工合同及验收报告;

(6)拟派本项目人员证件;

(7)凡通过上述条件的报名者均可购买招标文件。招标文件每套850元,售后不退。

五、投标文件的递交

- 1.投标文件递交的截止时间为2019年10月31日10:30,地点为日喀则市公共资源交易中心。
- 2.逾期送达、未送达指定地点或未按照招标文件要求密封的投标文件将被拒绝接收。

六、公告发布的媒介

本公告在《中国采购与招标网》、《西藏商报》、《中国招标网》。

七、联系方式

招标人:西藏武警日喀则支队
地址:日喀则市普朗路2号
联系人:刘科长、李科长
电话:13659576140、13648943337
招标代理机构:瑞达工程项目管理有限公司
地址:拉萨市经开区投资大厦七楼
联系人:王先生、孙先生
联系电话:15653647346、18653666969

瑞达工程项目管理有限公司
2019年10月10日