



限贷松绑

# 省城首套房贷认定标准松动

## 房贷政策尚未调整,但已有楼盘认房不认贷

本报济南9月23日讯(记者 张頔 喻雯 实习生 段春雨 张飒特) 房地产市场近期风声不断,放开限购之后,放松限贷也列入了各家银行议事日程。记者采访发现,济南个别与国有银行合作的楼盘,在首套房的认定标准上出现松动,已实行“认房不认贷”政策。

9月22日,福州市政府发文明布,购房人偿清购房贷款后,再次申请贷款购房的按首套房认定。同日还传出四大国有银行正开会研究调整首套房贷政策的消息。

9月23日,记者以客户身份咨询了几家国有银行个贷部门,得到的答复是目前房贷相关政策还没有发生变化。

“目前总行已经开会研究调整首套房政策了,但在省行接到具体文件之前,我们并不做任何调整。”中国银行负责房贷业务的工作人员介绍。记者随后咨询建行、工行、农行,也得到了相似的回复,几家银行没有接到房贷调整的通知。

对于首套房房贷,招商银行、恒丰银行等股份制银行能给出基准利率甚至比基准更低的折扣利率,但也在执行“认房又认贷”的政策。

如果首套房贷的认定标准放宽,无疑会对改善型住房需求产生刺激,对于开发商来说,是个利好消息。

记者从省城东部一家楼盘了解到,目前与其合作的一家国有银行在上周办理房贷业务时,对曾有过房贷记录但名下无房客户的再次购房,作为首套房进行了认定,也就是说,在首套房认定中采取了“认房不认贷”的标准。

记者就该开发商的说法在几家国有银行进行求证,在相关政策没有落地的情况下,“认房不认贷”的一种可能是银行与合作楼盘针对首付比例较高的客户开展了优惠活动;另一种可能是客户办理商贷的时间比较早,房贷记录并没有纳入征信系统,所以在认定首套房时可以忽略商贷记录。

“房贷政策的调整,既要支持刚需和改善型住房,又不能助长炒房,所以‘认房不认贷’应该还是比较合适的调整方向。”某银行信贷部门一位负责人说。



专家普遍认为,目前的信贷政策影响改善型住房刚需。(资料片)

## 改善型购房获支持 楼市成交量有望增加

济南限贷政策尚未放开,其他城市松绑限贷政策已影响到省城房地产市场。房企负责人和专家认为,如果济南未来对首套房认定“认房不认贷”,对市场的影响属于输血性质,对于改善型需求的购买力给予实质性的支持。

23日,省城东部一家改善型楼盘营销负责人坦言,他们的客户定位主要是为孩子上学的二套置业者。“这两天客户来问贷款放开的情况明显增多”,他们“观望”等着济南贷款政策调整。济南奥体西路一大型房企营销负责人坦言,目前的政策对二套改善型购房的影响很大。

山东最大的房地产顾问机构世联高董事、总经理朱江分析,限贷放开是更多购房者盼望的。“现在对二套房六成首付,三套房停贷政策其实是对金融市场的行政性干预。”朱江说,“限贷尽早放开,更能激发市场上的购房需求,对房地产市场属输血性质影响。”

朱江认为,限贷放开对于改善型需求的购买力给予实质性的支持,使潜在购房群体大幅增长,尤其是购买力强的客群增长迅速,从而带动整个市场的回暖。省城资深房产评论人赵鲁梁认为,限贷放开后,原来有过两次和两次以上贷款记录的人,可以通过贷款入市购房,这将增加楼市成交量。对于开发商和购房者的市场预期也会产生一定的影响,从而带动整个楼市的成交。

本报记者 喻雯 张頔 实习生 张飒特 段春雨

## 部分商业银行 首套房贷款9折

记者采访了解,在一些银行首套房贷款利率回归基准基础上,部分股份制银行首套房贷款利率可打9折。

齐鲁银行济南分行个贷部工作人员表示,从9月份开始,对于办理首套房按揭贷款的优质客户,最低可以在基准利率的基础上打9折,具体的“优质”标准要根据个人的综合情况而定,“现在的贷款利率虽然可以有优惠,但符合优惠的条件比较严苛。”个人信用良好,没有还款逾期记录,在企事业单位有稳定收入,有较好的还款能力等都是成为“优质客户”的标准。

青岛银行济南分行个贷部工作人员也表示,优质客户申请首套房贷款,利率可享受9折优惠。“我们银行面向三类客群推出了更低的8.8折优惠。”

除此之外,也有部分银行对首套房贷款利率回归基准,条件必须是“银行的优质客户”。招商银行个贷部工作人员告诉记者,具体实施基准利率得看个人的征信条件,至于有没有利率折扣优惠,还要等相关政策。

本报记者 喻雯 张頔  
实习生 张飒特 段春雨

## 松绑信贷补贴税费 多地掀二轮救市

近期,在房地产市场下行压力下,全国又掀起了“第二轮救市潮”。

从政策来看,与第一轮松绑不同的是,第二轮更侧重通过信贷、财政、税费补贴等形式对楼市进行刺激。

8月8日,福建省宣布,购房人偿清购房贷款后,再次申请贷款购房,按首套房认定。金融机构在贷款首付比例和利率方面按照政策规定的下限执行。

9月22日,福州市人民政府发布促进房地产市场发展意见,确认首套房认定标准。其中规定,首次购买改善型普通商品住房是指居民家庭为改善居住条件而再次购买一套普通商品住房(含二手房)的行为。家庭购买首套房按首套房认定。

9月15日,湖北省宣布,居民贷款首次购买自住普通商品住房,首付比例按30%执行,贷款利率的下限可扩大为基准利率的7折。

7月31日,四川省出台政策,只要银行积极发放优惠利率的首套房贷,省财政将按照贷款额的3%向银行支付财政补贴。

本报记者 喻雯

## “认房又认贷”被指误伤刚需

### 专家称应为房贷松绑,完善差别化信贷

据新华社北京9月23日电

23日,多家大银行对房贷政策回应表示,依旧积极支持个人住房和房地产开发的合理信贷需求。中国建设银行相关人士表示,建议完善差别化住房信贷政策,尤其是首套房认定标准。

建行相关负责人表示,住房信贷政策的出发点是支持自住、抑制投资投机,具体执行时应从实际出发,考虑合理需求。

工行表示,正密切关注房地产市场的相关政策的调整,并将及时做好相关信贷政策的衔接,不断完善相应的金融服务。

“现在房贷政策主要是针对前几年房价泡沫,带有一定的行政色彩。”交通银行首席经济学家连平认为,原有政策需进行合理调整。

7月份建行组织全国31家

分行参加住房业务专题研究班,对房地产市场形势进行研讨,多家分行人员对“认房又认贷”带来的问题有共鸣。

中国社会科学院金融所银行研究室主任曾刚认为,房贷松绑应该是大势所趋。对首套房“认房又认贷”等,在抑制投机的同时,也“误伤”了不少有刚性需求的购房者。

据农行的内部人士透露,

“对于完善差别化住房信贷政策,总行不会采取一刀切的方式,可能会从地方上试点。”

连平建议,对首套房可适度下调利率。“如果新买的房是购房人的唯一一套住房,不应该算作二套房。”建行相关负责人建议,应进一步明确和规范首套房贷支持的范围、条件和标准,满足居民家庭购买自住和改善型住房的贷款要求。

## 山东省工商行政管理局 关于企业、个体工商户和农民专业合作社 报送年度报告及公示即时信息的公告

根据国务院《企业信息公示暂行条例》以下简称《条例》规定,将企业年度检验制度改为企业年报公示制度,实行政府部门依法公示企业信息制度和企业依法办理即时信息公示制度,自2014年10月1日开始实施。现将有关事项公告如下:

### 一、办理年度报告的范围

根据《条例》规定,依法在我省各级工商机关登记的各类企业(包括有限责任公司、股份有限公司、非公司企业法人、合伙企业、个人独资企业及其分支机构,在中国境内从事生产经营活动的外国(地区)企业,以及其他经济组织)、个体工商户和农民专业合作社,都应当依法向工商部门报送年度报告并公示。截至2014年2月28日,企业未按照原有规定办理年检手续,但工

商部门未吊销营业执照的,也应当依法报送年度报告并公示。

### 二、办理年度报告的时间

企业、个体工商户和农民专业合作社应当于每年1月1日至6月30日,报送上一年度年度报告,并向社会公示。因《条例》实施时间的原因,企业和个体工商户应当于2014年10月1日至2015年6月30日,报送2013年度报告并公示;农民专业合作社不报送2013年度报告。2014年度报告按照《条例》规定的时间办理。未报送2013年度报告的,不得报送2014年度报告。

### 三、办理即时信息的公示

自2014年10月1日起,企业应当自公司股东(发起人)认缴和实缴的出资信息、行政许可信息、行政处罚信息等形成之日起20个工作

日内向社会公示。其中,公司的实收资本及股东(发起人)认缴和实缴的出资额、出资方式、出资期限等公司股东(发起人)出资信息在2014年3月1日至9月30日期间发生变动的,公司应当于2014年12月31日之前向社会公示。个体工商户和农民专业合作社不实行即时信息公示制度。

### 四、年度报告和即时信息公示方式

企业、个体工商户和农民专业合作社应通过互联网登录“全国企业信用信息公示系统(山东)”,办理年度报告报送和即时信息公示。个体工商户可以通过向当地工商所报送纸质年度报告的方式办理年度报告。纸质年度报告表可以到当地工商所领取。

### 五、办理年度报告和即时信息公示的指导

### 服务

年度报告和即时信息公示的法规规定,具体内容及操作流程,可登录“全国企业信用信息公示系统(山东)”([www.sdxy.gov.cn](http://www.sdxy.gov.cn))或“山东省工商行政管理局门户网站”“错误!超链接引用无效。”查询,也可到当地工商机关登记大厅、工商所年报咨询窗口咨询。根据《条例》规定,企业、个体工商户和农民专业合作社在规定时间内未报送年度报告和即时信息的,或者报送的公示信息隐瞒真实情况、弄虚作假的,由工商部门列入“经营异常名录”(个体工商户,被标记为经营异常状态)并通过“全国企业信用信息公示系统(山东)”向社会公示。

山东省工商行政管理局  
2014年9月24日