

# 建行率先启动“认贷不认房”

多家银行跟进,但利率无优惠,业内人士称利于刺激改善型需求

继9月30日央行发布房贷新政后,10月10日记者从建设银行烟台分行获悉,该行已经开始正式执行“认贷不认房”政策,成为四大国有银行中首家在烟台执行房贷新政的银行,但首套房贷利率仍然不变,按照上浮5%执行。

## 烟台部分银行开始执行新政

9月30日,央行发布房贷新政,修改了首套房贷的认定标准,明确了如果购房家庭已经拥有一套房产且房贷已经还清,再次申请贷款购买住房的话,则将执行首套房贷政策。也就是说,政策从之前的“认贷又认房”转变为“认贷不认房”,只要还清贷款,购买二套住房也可享受首套房贷利率优惠。如今烟台也开始逐渐落地执行这项新政,对于有换房需求、想要购买二套房的购房者来说,无疑是一个利好。

## 利率未见优惠仍按原样执行

“今天刚开始执行的,现在你过来就能按照新政策办理,但是利率方面还是不变。”10日下午,建设银行烟台分行的工作人员这样告诉记者。在10月9日建设银行总行正式发文开始执行房贷新政后,烟台分行也迅速将“认贷不认房”落地执行,据建设

银行烟台分行信贷部的工作人员介绍,现在只要房贷已经还清,再贷款购买二套房时就可认定为首套房贷。但是稍遗憾的是,利率方面仍没有任何变化,还是按照原本的基准利率上浮5%来执行。

随后记者又联系了烟台各大银行并了解到,目前兴业银行、华夏银行和招商银行也已经开始执行“认贷不认房”的政策,“如果房贷还清了再买房,就算是首套房,可以按照首套房贷的标准执行。”华夏银行的一位工作人员告诉记者,但与建设银行的情况类似,这3家银行在利率方面都是执行和以前相同的政策。“目前暂时还没有接到关于调整利率的通知。”招商银行的一位工作人员说。

除此之外,工行、农行、中行等其他银行目前都还没有新政策落地,中国银行的工作人员更是直言目前“还没有任何新变化”。中信银行的工作人员也表示,目前尚未接到关于调整房贷政策的通知,但是后期应该会有。央行在文件中说明首套房贷利率最低可打7折,恰恰是最吸引购



房者的重点,但从目前烟台各家银行的执行情况来看,利率优惠还显得很遥远。

## 业内人士认为该适时出手购房

即便如此,但多数楼盘的工作人员却对后市房价的上涨持乐观态度,莱山区某楼盘的一位销售人员告诉记者,现在的房价已经较为合理,是应该出手抄底的时候了,“经过大半年的调整期,烟台的房价可以说还是比较理性的,而且如果房贷真的要开始打折,房地产商肯定会提前就

准备好涨价。”

另一家楼盘的销售人员也向记者表达了相同的观点。“今年楼市总体没有去年好,金九银十相比去年也要差一些,但是房地产市场就是有周期性的,2008年之后,12年之后都是这样,所以预期明年楼市还会翻身,房价肯定还要涨。”

## 新政策出台改善型购房或受益

同时,业内人士还认为,新政执行方面如果没有利率方面的调整,对烟台的楼市影响不

会很大。“现在放开的基本上都是首套房认定的部分,并没有利率上的优惠和变化,主要受益的还是改善型需求的购房者,会释放一部分改善型购房和投资型购房的需求,但对刚需购房者的影响较小。”同策机构分析师王艺澎说,“而烟台市场上恰恰是刚需购房者较多,所以现在的政策对烟台市场的影响较为有限。”同时王艺澎表示,关于首套房贷认定的规定,其他银行后期肯定都会逐渐放开,但是利率方面可能还需要等央行出台一些细则。

(聂子杰)

## 开发商看好房贷新政

专刊记者 刘杭慧

近年来,为抑制房价过快上涨,相关部门推出了一系列抑制需求的举措,例如曾经的限购、二套房贷款利息增加等。2014年楼市成交量相比往年严重滑坡,涉及到房地产相关的各种产业都受到不同程度的影响,在这样的背景下房贷新政策出台,虽然目前烟台落地政策的银行不多,利率也并未见优惠,但这个政策对今年低迷的房地产行业来说,无疑是一个利好消息。一些房地产业内人士称看好该政策。

9月30日,房贷新政出台,10月9日晚间,中国建设银行官网发布公告称,对于贷款购买首套自住住房的家庭,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。具体根据借款人购房情况及其信用记录、还款能力等因素等区别确定。对无个人住房贷款记录或者已结清购房贷款,名下无住房的家庭,申请贷款购买住房,执行首套房贷政策。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买住房,可参照执行首套房贷政策,但具体操作由各地分行掌握。

业内人士称,这次政策的“放松”,还是根据宏观经济环境和房地产行业发展状况的变化进行的正常调整,是相关政策恢复正常化的表现。目前经济面临一定下行压力,而经济关联度较高的房地产行业的发展也比较低迷,前期为了防止



房地产资产泡沫压力增大而实施的限贷等政策有了调整空间,而且,从稳增长的角度来看,这次调整也有利于经济在换挡期避免硬着陆风险。

开发商对于此次新政出台也较为看好,烟台阳光上城销售主管孙晓玲对于今年下半年楼市有所好转持肯定态度。“对于楼市来说,我还是持肯定态度的,因为下半年呢,宏观经济是稳重略胜的,贷款新政出台,二、三线城市的限购政策放松,行业内部的调控政策也已经见底了,有这一系列的利好因素,所以对楼市的回暖还是很有信心的。就烟台而言,很多人已经观望了大半年的时间,太明显的降价风暴并没有来临,所以可以停止观望,适时出手。”

孙晓玲还介绍说,在烟台

真正的主流生活区,像一些靠山的,靠海的,学区房等稀缺房源,需求度还是比较旺盛的,阳光上城作为老城区这种稀缺性的房源,有着不可替代的交通地理位置,和鲁东大学的学校资源,并且享受山景资源,还有稀缺的小高层。“我们对客户推荐的不仅仅是一种房源和住所,我们主要像客户推荐的是我们这种资源的共享与价值。”

尽管房贷新政的实施细则仍待明确,但政策出台后,不少项目的售楼处、银行的咨询电话明显增多,购房者的心态开始起了变化,一些购房者害怕错失良机,加快下单步伐;当然也有一些购房者仍在看风向、等细则。但总体来看,该政策将释放一些购房需求,业内人士建议适时出手。

## 购房者对新政感兴趣

购房需求或被释放

专刊记者 冉全金

9月30日,央行、银监会联合发布通知,修改了首套房贷的认定标准。今年以来,房地产行业冷淡,不少购房者持观望态度,面对现在银行新政策的出台,购房者如何看待?

近日,记者在烟台农业银行信贷部徐经理那里了解到,“针对央行的新政策,我们农业银行目前还没有正式接到农业银行总行相关的利率下调通知,不过最近这几天,不少客户打来咨询电话,询问关于利率调整的事情,然后询问了一些关于优惠的政策和涉及的范围,只要接到总部的通知,我们会马上执行。”徐经理说。

虽然部分银行还未落地新政,但前来咨询的市民有不少。一位在银行咨询房贷业务的市民张先生就告诉记者,“最近就要办理房贷,但是近期看到网上和电视上到处都是说银行要执行优惠利率了,看到这个消息所以来咨询一下,银行给的答复是现在没有正式的接到上级通知,自己去过很多家银行都询问过了,目前都没有接到正式的通知,利率执行的具体时间银行工作人员也不是很清楚。”张先生说,“如果能享受7折利率,每个月的贷款会少还很多,政策这么好,肯定能给遇冷的楼市加加温,我身边很多朋友都在讨论这个话题,都在议论今年不理想的楼市,银行现在推出利率优惠政策,就是为了刺激购房

者购房,来挽救一下遇冷的楼市。”

国庆黄金周历来不是楼市成交的高峰,但央行、银监会节前发布的“房贷新政”,让不少人增加了“度假”新项目——“看房”。“本来打算和家人朋友组织个‘自驾游’,结果成了‘看房团’,一天就看了5套房。”市民孔先生说。

除了实际成交略微回升,楼盘来访量明显增加更显示出房贷新政带来的变化。多地受“房贷新政”影响,黄金周看房者都有明显增多,有楼盘的销售经理说,“许久没见到这样热闹的局面了,消费者的信心明显得到提升”。

据了解,大部分购房客户都对这次银行房贷的降息看好,记者在中铁逸都售楼处了解到,来中铁逸都看房的客户,大多询问了贷款的事情,工作人员告诉记者,“最近来访的客户明显多了,接到过很多打算过今年买房,最重要的原因是今年房价遇冷,而且听说银行现在要执行优惠利率,所以现在来看看房子,本次央行调整房屋贷款利率,能促使很多购房者置业,尤其是着急买房的刚需者,这是一次很好的机会,所以很多年轻人会选择在这个时机买房。”本次银行调控也能弥补一下2014年房地产市场一度低迷的现象,利率调控可能对房地产市场救市非常有用,可以看出,这和房地产市场以外调整利率一样,今年的最后这几个月可能会使房地产市场胜过所谓的“金九银十”。