

# 首套房贷打七折,看上去很美

## 省内多家银行称尚未接到通知,即便执行新政利率下调也有限

本报讯(记者 张頔 姜宁)

9月30日,央行、银监会发布房贷新政,这让十一黄金周期间的楼市颇不平静。如今,黄金周过去,房贷新政是否已经落地山东?8日,记者采访省内多家银行获悉,目前房贷政策的相关文件尚未下发,虽然落实首套房的认定料将不久,但利率下调空间十分有限,要想低至七折不太现实。

节前,央行、银监会通知表示,对房贷政策作出调整,对首套房实行“认贷不认房”政策,即首套房还清贷款后,再买房仍可享受首套房的各项优惠政策;同时首套房贷利率下限定为基准利率的0.7倍。7天的国庆假期结束之后,便有消息称农行已在北京地区口头传达了“认房不认贷”的房贷新政。

8日记者在省城的农行信贷部门了解到,他们并没有收到相关文件。“现在的房地产市场比较敏感,所以涉及房贷的政策调整也会比较谨慎。相关文件从总行下发到山东省分行再到支行网点,肯定需要一些时间。”农行济南市市中区支行一位信贷部门工作人员介绍,目前还没有接到省行的相关通知,房贷业务还按照原有政策执行。

除农行外,其他几家国有银行也表示没有接到房贷调整的通知。中国银行一位信贷部门负责人告诉记者,对于央行下发的通知,银行肯定会遵照执行,对于首套房的认定不久就会有所调整。据她预计,“认房不认贷”执行后,主要利好的是改善型购房需求,对房贷业务不会有太大影响。

记者咨询青岛的农业银行、工商银行、青岛银行、交通银行等十余家银行,对于首套房认定标准仍执行“认房又认贷”,房贷利率也是基准利率,对于首套房房贷利率的问题,最低利率也只有8.8折。

兴业银行青岛分行国庆节前将首套房贷款利率由基准降到了95折。青岛银行对于首套房利率基本维持9折的优惠,但最多可以享受8.8折的优惠。而光大银行的一位工作人员表示,首套房利率执行的是基准利率上浮5%。其他多数银行首套房仍然执行的是基准利率,二套房基本执行基准利率上浮10%。

在央行通知中,除了首套房认定政策的变化,对房贷利率下限设为基准的0.7倍更让人心动。但是从目前各大银行的反应来看,房贷新政落地后,利率打折的余地并不会太大。

### 网传农行在京房贷细则

名下无房或1房、无贷,现认可首套,首付**3成**,利率**8.5折**(配相应产品);需要提供购房所在地及户口所在地的无房证明;

名下2套或以上住宅、无贷,现认可首套,首付**3成**,利率**基准**;

名下多套住宅,其中有1套住宅按揭未结清的,其他一次性结清或已结清,现认可**2套**,首付**6成**,利率**基准上浮10%**;

名下2套或以上住宅,其中有2套住宅按揭未结清的,其他一次性结清或已结清,不可以申请按揭;

取消外地人原“要求提供的个税或社保凭证”。

据法制晚报

### 黄金周销量反弹 促销仍是主因

为了抓住黄金周机遇,开发商促销大爆发,使出不少招数揽客,售楼处一改往日冷清局面。“以前是看的多买的少,十一期间买的明显增多了。”8日,绿城集团山东公司一位负责人介绍说,截止到6日,销售额达到8000万,黄金周期间销售额约1亿。

某知名房企称,其在省城西客站片区的四个楼盘,十一期间每个项目卖了约70套房子,而之前一周也就卖10套至20套。

克而瑞济南机构总经理王伟说,十一销量高于预期,不能说是受限贷取消的直接影响。限购取消是行政手段,见效时间很快,但限贷取消,银行需要一个落地消化的过程。 本报记者 孟敏

### 节后价格调回 对外谎称涨价了

8日,此前称节后要涨价的四大房企在省城尚无动作,但其中一家知名房企工作人员再次确认了9日就要涨价的消息。

不过,克而瑞济南机构总经理王伟认为,个别房企十一通过优惠调低价格,十一后价格调回,就变相包装成“涨价”,还有的房企通过推出不同位置的楼盘来让价格暂时性走高,这都是一种涨价噱头,不是本质上的价格上扬。

“现在市场状态已经改变,从卖方市场变为买方市场,变为一种由市场决定价格的状态。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗分析说,个别房企调价主宰不了整个市场。

本报记者 孟敏

#### 相关链接

### 宁波 大学生首套房可领购房补贴

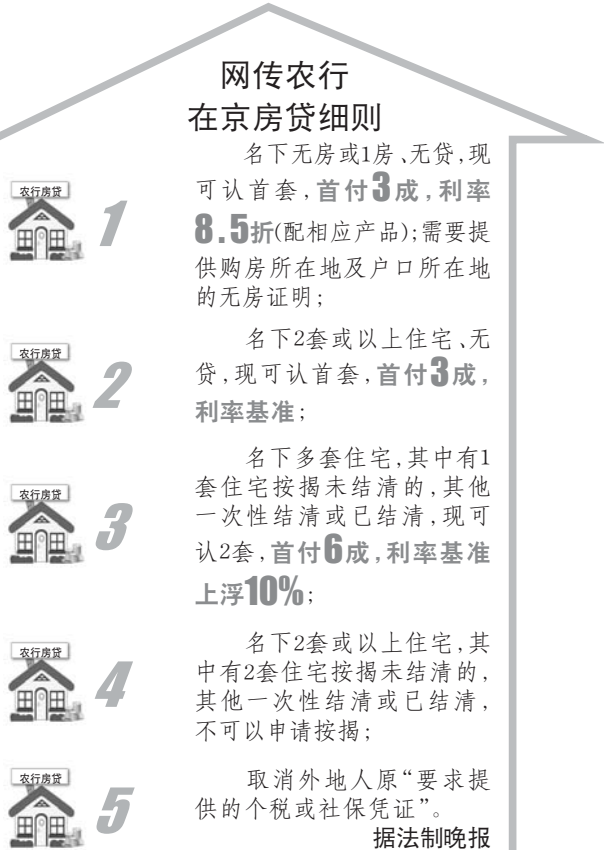
近日,宁波市委办公厅、市政府办公厅出台了《关于营造良好安居环境促进高校毕业生来甬就业创业的若干意见》,该意见对大学生在宁波买房提供了诸多优惠条件。

按照该意见规定:2014年9月20日至2015年9月19日期间,对在宁波就业的毕业10年内普通高校应届毕业生(包括取得高级职业资格证书的高级技工学校和技师学院毕业生)购买普通住房,给予购房补贴,即对首次购买90平方米及以下普通住房,给予房价总额1%的购房补贴;对首次购买90平方米以上、140平方米以下(不含140平方米)的,给予房价总额0.75%的购房补贴。

对接收的来宁波工作普通高校博士毕业生,在2014年9月20日至2015年9月19日期间购买普通住宅的,可享受每月不超过3000元的购房贷款贴息,贴息补助期限最长不超过五年。

此外,高校毕业生在宁波购房时,其住房公积金的连续缴存时间可从现行规定的12个月缩短为3个月;在符合贷款有关规定的条件下,其贷款最高额度在现行贷款额度上可上浮20%;购买建筑面积在120平方米以下首套商品住房的,贷款首付比例可以从现行30%调整为不低于20%。

据央广



### 黄金周楼市反弹

10月第一周,规模房企在**20**个重点城市中的上市项目超过**100**个。天津有**49**个楼盘开盘,成都**26**个,南京**21**个。前10个重点城市的新建商品住宅新增供应量约**499.26**万平方米,环比大涨**141%**。

#### 上海

10月1日至7日,上海新建商品住宅成交量为**7**万平方米,虽与去年同期相比减少**26.1%**,但明显小于前三季度成交量同比下滑**32.2%**的跌幅。

#### 南京

黄金周期间南京市商品住宅共认购**2812**套,日均认购**402**套,同比增长**47%**,创历史新高。而在今年9月南京取消楼市限购之前,日均认购量仅**200**套左右。

据新华社



#### 业内说法

### 银行真打七折,做一单赔一单

“现在给企业贷款往往比基准利率上浮20%,如果房贷执行基准利率,银行的盈利也会受到影响。”一位国有银行支行负责人说,房贷**6.55%**的基准利率打七折后是**4.585%**,现在银行的理财产品大多都在**5%**以上了,如果银行按七折发放房贷,那肯定做一单赔一单。

交通银行首席经济学家连平也认为,从房贷成本来说,不大可能降到七折利率。按照目前一般的负债成本计算,再考虑利差收窄,息差收窄,如果住房贷款低于八五折银行就没有钱赚了,在九折左右银行还可能愿意做。

本报记者 张頔

#### 各地动态

### 农行昨起在京松绑首套房认定

8日上午,有消息称从链家地产工作人员处获悉,中介已接到上级口头通知,工行、农行已出台具体房贷新政细则,内容包括名下有房无贷现认可首套,首付**3成**,利率最低**8.5折**等。

北京当地媒体走访多家农行网点发现,尽管暂未收到正式通知,但各农行网点已经按照口头通知,开始进行首套房认定。“已经还清贷款的客户,再次购置房产可按首套房执行,但目前利率上不敢保证,需要先进行资质评

估,资质良好的客户目前最低可按**9.5折**利率执行。”

工行北京分行相关负责人上午回应称,截至目前工行在京房贷政策尚无变化,也没有接到关于房贷新政细则的通知。

不过,工行相关负责人同时表示,关于住房贷款的政策,央行、银监会在《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》中已有明确要求,工行将认真贯彻落实。

据法制晚报、中国经济网等

#### 相关新闻

# 一听包打七折,稀里糊涂交了定金

## 省城个别楼盘为促销,承诺首套房贷款利率能打七折

本报济南10月8日讯(记者 喻雯) 近日,记者走访多家楼盘发现,不少项目为了促成成交,直接打出了“七折”利率折扣的承诺,不少购房者被“忽悠”,信以为真,着急下交钱定房。业内人士提醒,银行“七折”的贷款优惠可能性不大,市民对房贷的预期优惠额度也不要太大,在定房时,更要谨慎。

“先交上定金,信贷政策肯定在这两天就出来。首套房利率打七折,能省下不少利息。”8日,省城东部一家楼盘置业顾问给记者打来多个电话“催促”记者抓紧定房,再过几天房子就要涨价。

该置业顾问向记者算按揭贷款时,是按照七折后的利率来算。“我们合作银行已经接到通知,肯定会打七折,只是时间早晚的问题。”置业顾问多次强调,她的不少客户都已经交上定金,等待新的贷款政策。

对于置业顾问承诺的首套房七折利率,省城不少业内人士并不认可。省城资深地产评论人赵鲁梁认为,基于目前楼市风险偏高和房贷收益偏低的考量,商业银行并没有提供超低优惠利率的动力。

他认为,房贷利率七折的可能性不大,此次央行的

通知要求是“首套房贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍,具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定”。“七折是下限,而且并非是一刀切。”赵鲁梁说,从现在在年底,还有两个多月,按照一般情况来看,年末各家银行的额度并不会特别充足。“综合来看,首套房贷款利率能到9折就很不错了。”赵鲁梁提醒,购房者一定要根据自身的实际情况谨慎买房,对房贷的优惠预期不要太高,不要被置业顾问忽悠。一般来说,购房者交的定金,一般是不退还的,购房者一定要谨慎交钱。

#### 业内预测

### 年底成交仍不旺 或能降到七折

“当然,照如此态势下去,7折利率也不是不可能的。”中国农业银行青岛银行房贷业务负责人王经理告诉记者,8月中旬和9月初青岛银行连续两次下调房贷利率,青岛市政府在9月22日又下发了第二套房贷的新政,如果青岛市的房市交易量仍没有太大的回升,不排除政府会采取更加极端的方式来刺激楼市。 本报记者 姜宁