

房贷新政

淄博工行率先执行房贷新政

“拥一套房还完贷再买算首套”落地,但部分银行仍用基准利率

本报10月12日讯(记者 王亚男) 12日下午,记者从工行淄博分行住房信贷部获悉,淄博工行已经开始执行房贷新政,首套房贷款结清再买二套房,可以按照首套房信贷政策实行,首付三成。同时,首套房的认定已经实施新政策,但却仍然执行基准利率。

9月30日,央行、银监会联合发布通知,明确首套房认定为“认贷不认房”,以及首套房贷款最低首付款比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍,房贷新政出台。10月9日晚,建行官网发布公告,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,执行首套房贷款政策。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款政策,但具体操作由各地分行掌握。

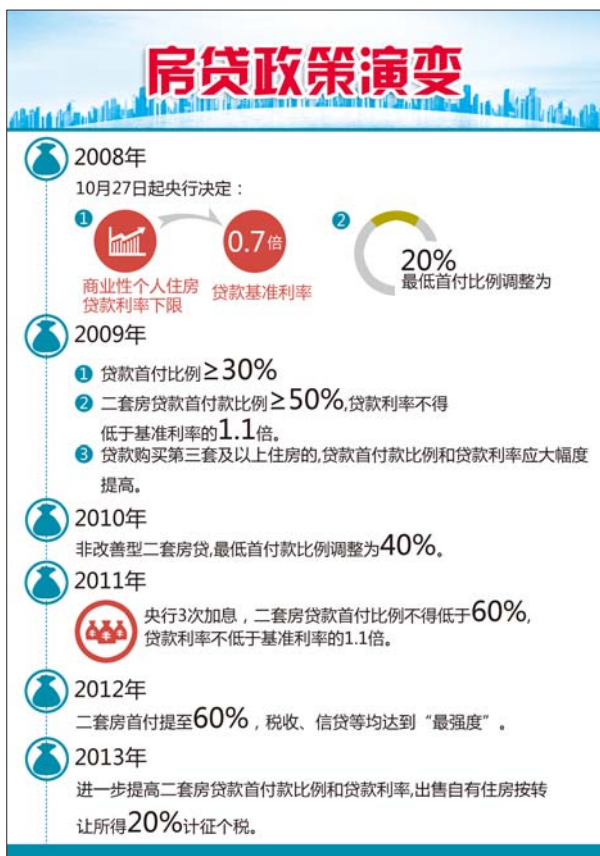
12日下午,工行淄博分行住房信贷部工作人员告诉记者,他们已经接到了上级行的通知,并已开始实施房贷新政。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商

品住房,执行首套房贷款政策。

随后,记者咨询了各大银行淄博分行。邮储银行淄博分行称,暂时未接到相关的通知,并称如果省行下发文件,他们将很快实施新政。农银淄博分行个人贷款集中经营管理中心总经理巩国庆说,现在农银也暂时没有接到房贷新政的通知,仍按原政策“首套房首付30%,国家基准利率”执行。巩国庆说,虽然现在仍按原标准判定首套房,但下周总行就会下发相关实施细则,届时淄博市民将能享受新政优惠。

此外,建行、中行等以文件形式宣布执行新政的银行在淄博的分行,也表示还没有接到相应通知。11日,建设银行房地产金融部工作人员介绍,现在并没有7折的利率优惠,甚至还有可能上浮。12日,兴业银行方面也表示暂时没有接到通知,仍旧按照原有政策执行。

工行淄博分行住房信贷部工作人员透露,虽然现在已经“认贷不认房”,但仍执行基准利率。他说,新政现在还没有体现出什么影响来,咨询和申请贷款的市民并没有因为新政的实施出现较大幅度的增长。



相关链接

济青烟房贷新政10日落地

10日上午,建行青岛分行办公室负责人告诉记者,即日起,青岛建行开始执行房贷新政。“在建行申请首套房贷,将有机会获得7折房贷,且在近期肯定会有市民成功申请到7折房贷。”近期,分行还会出台7折房贷的具体申请条件。

10日,济南房贷政策出现实质松动。邮政储蓄银行泉城路支行个贷部负责人朱先生透露,不管是新房还是二手房,都可以按照新的贷款政策实行。具体来说,在首套房的认定上,与央行“认贷不认房”一致,在首套房的贷款利率上,新房与二手房的政策不同,以二手房为例,如果是银行的VIP客户或是单位资质很好,可以实行基准利率。新房来看,如果是银行的合作楼盘,最低可以打到基准利率的9.8折或9.9折。

另外,建行烟台分行也已开始正式执行“认贷不认房”政策,但贷款利率仍然不变。

本报记者 李超 整理

“利率7折优惠恐怕只是奢望”

业内人士:房贷不赚钱,正常贷款利率基本不会破9

本报10月12日讯(记者 王亚男) 对于未来首套房贷是否可能出现7折利率的问题,业内并不是太看好。淄博一家银行工作人员表示,相比其他贷款业务,房贷不赚钱,利率打折甚至可能亏本。他说,目前银行存款流失压力大,资金成本不断提高。“现在利率已经市场化了,我们总行也是很明确,根据当时的资金

成本随时变动。5年以上基准利率是6.55%,7折后只4.585%,而现在5年期定期存利率是4.75%,如果打7折基本上就倒挂了。”

该工作人员称,考虑到目前的存贷利差,银行轻易给出0.7倍利率优惠几无可能,银行没有大打折扣的动力。“7折挣不到钱。即使真有7折优惠,申请的条件也很苛刻。”

在10月9日晚建行官网发布的公告中,对于贷款购买首套自住住房的家庭,贷款最低首付款比例为30%,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、还款能力等因素区别确定。

对此,有分析人士指出,即便地方分行响应央行,原则上也只是利率优惠不跌破7

折,对于7折以上并无限定。但央行明确提及优惠幅度,传递了强烈的宽松信息。该分析人士称,实际执行中,哪些客户可以享受优惠,主要取决于客户自身条件及附加条件。结合目前银行融资成本,正常贷款利率基本不会跌破9折。而一旦资金更加宽松,出现大量闲散资金,也不排除未来7折房贷重现江湖。

新政将刺激改善性住房需求

对房地产市场是利好,地产商预计年底前房市现转折

房贷新政落地淄博,工行淄博分行开始执行“认贷不认房”,但利率仍未执行7折优惠。记者了解到,多数房产商看好新政对市场尤其是改善性住房需求的刺激作用,他们认为,年底前房市将会出现转折。

本报记者 李超

房地产商:

新政落地房地产市场会向好

淄博中心城区一些房产公司营销人员告诉记者,如果新政落地,对淄博房地产市场刺激作用肯定很大。之前一些城市放开限购,影响的只是一小部分投资者,但是放松限贷影响的受众面更广,对大多数普通家庭来说意义重大,特别是那些有换房需求的市民,对这部分人来说绝对是利好。

“淄博并不像一二线城市,刚性需求要多于投资购房,所以新政对淄博这种三四线城市的刺激作用更明显。”淄博一家房地产中介负责人告诉记者。

限购放开后,限贷放开合情合理,目前四大行按揭贷款中97%是首套房,二套房仅有

3%,三套房不贷。限贷放开后,将刺激居民改善性住房需求。

“这种放松贷款的政策力度是非常大的,而且是完全市场化的操作,而不是像之前那样完全是政策调控,影响应该很大,不过具体效应还要过一段时间才会显现。”张店联通路一家开发商的负责人表示。

不过也有开发商持谨慎乐观的态度。有分析人士指出,房贷新政策影响的是购买第二套、第三套住房的市民,而有的市民第一套房子还没有,所以这一政策对这部分人来说,没有影响,最大的影响是会刺激改善性需求的客户。



“金九”未如约,看房的市民不多。 本报记者 王鸿哲 摄

淄博市民:

是否购房仍持观望态度

张店市民孔女士说,她家第一套房的贷款已经还清,现准备购买第二套房子,但是由于第二套的首付和房贷高很多,所以一直没有出手,现在房贷终于松绑了,她准备购买一套,改善居住环境。

然而,大部分购房者还是在观望。“政策变化太快,市场行情谁也说不清楚,再说现在也不缺房子,所以还

是再过一段时间看看吧。”市民李先生告诉记者。

张店西十路一家开发商负责人介绍,由于之前的二套房贷款政策首付和利率都非常高,对于投资性购房有抑制作用,但对有改善需求的市民来说影响也很大,新政对这部分市民有影响。

不过,记者了解到,房贷新政对于首次买房的市民来说没有影响。

专家:

首套房可适度降低利率

9月末,多家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。

“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。

中国社会科学院金融所银行研究室主任曾刚认为,房贷松绑应该还是大势所趋。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。