

房贷新政刺激消费者提前还款

并非人人适宜,处于还款初期的较划算

央行房贷新政出台后两周,各家银行陆续调整了首套房认定标准,按照新政,对于已经拥有一套房的购房者来说,只要提前还清房贷,再买二套房就可以按照首套房贷政策执行三成首付。这一规定刺激了很多有改善型需求的购房者提前还贷,市民王先生日前就打算把自己第一套房子的贷款还清以便购买第二套住房时享受首付门槛降低。

不满一年提前还贷或支付“罚息”

提前还贷对于缺钱的银行来说无疑是好事,但是消费者是否随时可以提前还贷呢?据了解,目前提前还贷包括全额提前还款和部分提前还款。按照国家的房贷新政,如果想让二套房贷款变成首套房贷,就必须全额提前还款。不过客户在向银行申请提前还款时,还需要权衡一下,因为部分银行在贷款合同中列明,提前还款可能需要支付一定的违约金,也就是俗称的“罚息”。一般来说“罚息”为提前还款金额的1%上下或者月供的3倍左右。

不过,随着银行信贷额度紧张,很多银行都已经对提前还款客户免除了“罚息”。但是一般来说,只有在正常还款满一年后,才能申请提前还贷。

此外,伟嘉安捷贷款专家表示,从借款人自身角度出发,处于还款初期的借款人提前还贷是比较划算的,因为还款利息的支出一般都产生在还款的初期,而到了后期其实已偿还了大部分利息,提前还贷并不合适。



负债率不高不适宜提前还贷

在提前还贷流程上,据银行方面介绍,提前还贷需书面申请,审核时间多在一周以上。银行工作人员说,一般来说,借款人想要“提前还贷”需要提前跟贷款银行提交书面还贷申请,而银行接到借款人的申请后则要进行审批,这个过程长短则根据各自银行的办理效率来决定,多在7—

15个工作日之间。

此外,银行所接受的还款数额通常都是整数倍,每个银行都会设立一个提前还贷的起征点,通常在3万—5万,借款人能够偿还的额度必须是以万为单位的整数倍。

“伟嘉安捷”贷款专家分析指出,从借款人自身来看,

除去把握还贷时机和方法外,还应仔细思考提前还贷是否合适。对那些手中资金不充裕而且随时都有大额支出的借款人来说,如果贷款本身的负债率并不高,最好不要提前还贷,如今理财产品收益率节节攀升,如果转投银行理财产品或基金等其他融资渠道,也是个很好的选择。

今年保障房建设任务提前完成

10月13日,住房和城乡建设部对外公布,截至今年9月底,全国城镇保障性安居工程已开工720万套,基本建成470万套,分别达到年度目标任务的103%和98%,完成投资10700亿元。提前3个月完成了2014年全国计划新开工城镇保障性安居工程700万套以上、基本建成480万套的年度任务。

住房和城乡建设部新闻发言人倪虹透露,到2014年9月底,通过廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造安置住房等实物方式及发放廉租住房租赁补贴的方式,我国已累计解决了4000多万户城镇家庭的住房困难。“经过这些年的努力,通过多种渠道,我国现有城镇低保家庭已基本实现了应保尽保,同时还解决了数以千万计的其他低收入家庭的住房困难。”

倪虹表示:“我们将继续把解决城镇低保家庭等低收入群体的住房困难作为重点,优先保障。”

公积金新规或与房贷新政齐推楼市

截至8月全国缴存公积金7万亿

继央行和银监会在十一假日前松绑房贷之后,三部门近日发文要求各地放松公积金贷款条件。今后职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款,公积金将实现异地互认。

实现住房公积金缴存异地互认和转移接续

10月9日,住房和城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》。新政策主要包括,职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金个人住房贷款,贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。

此外,对于曾经在异地缴存

住房公积金,在现缴存地缴存不满6个月的,缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

此次新规对于公积金贷款降低门槛体现在,《通知》提出住房公积金个人住房贷款发放率低于85%的设区城市,可适当提高首套自住住房贷款额度。各省、区、市要实现住房公积金缴存异地互认和转移接续。



与房贷新政起到“叠加效应”

住房和城乡建设部表示,各省、自治区住房和城乡建设厅要加强对各市住房公积金个人住房贷款业务的考核,定期进行现场专项检查。

截至2014年8月末,全国缴存住房公积金职工为1.07亿人,缴存总额7.03万亿元,

职工提取总额3.49万亿元。

对此次出台的新规,中国房地产学会副会长陈国强表示,此次贷款门槛的降低,可与之前松绑房贷的政策起到一个“叠加效应”,对楼市起到一个加温、助热的效果。但楼市充分回暖还需一个过程。

公积金新规解读

1、异地购房可公积金贷款

如今,人们工作的流动性日益增强,许多人在就业地缴存公积金,却因房价过高等原因而选择回原籍购房,许多公积金费用白白缴存。

新规定提出,各地要实现住房公积金缴存异地互认和转移接续,并推进异地贷款业务,这样职工就可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明,向户籍所在地住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。

中国房地产学会副会长陈国强表示,公积金异地贷款的细则,都会由各城市住房公积金管理中心统一制定和决策,但该政策会对全国房地产市场的交易量起到促进作用,对于工作变动的居民也更加公平。

2、贷款缴存要求缩至半年

按照现行办法,职工需足额缴存住房公积金12个月才可申请住房公积金贷款,此次《通知》将缴存时间缩短至6个月(含)以上。同时,对于住房公积金个人住房贷款发放率低于85%的设区城市,相关部门可根据当地商品住房价格和人均住房面积等情况,适当提高首套自住住房贷款额度,加大对购房缴存职工的支持力度。

陈国强认为,此次公积金缴存时间的缩短,可使更多人享受公积金贷款买房的政策,加大居民对房地产市场的需求,但半年的时间差影响并不会太大。部分城市受房价的影响,贷款发放率较低,此次贷款额度的提升可充分利用公积金在购房价格上的杠杆作用,提高居民的购房能力。

3、二套房可享公积金贷款

根据新政策,住房公积金贷款对象为购买首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工。

而2010年,有关部门出台的文件要求,实行支持首套、限制二套、严禁三套的住房公积金贷款政策。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示,这体现了住房公积金对缴存职工改善住房的支持,符合其支持基本住房消费的原则。

另外,三部门要求,住房公积金个人住房贷款发放率低于85%的设区城市,可根据当地商品住房价格和人均住房面积等情况,适当提高首套自住住房贷款额度。

住房和城乡建设部住房公积金监管司司长张其光表示,住房公积金贷款额度是影响制度互助作用发挥的重要因素。适当提高首套自住住房贷款额度体现了住房公积金制度支持基本住房消费、资金充分运用等原则。

4、公积金贷款评估担保费取消

从现有规定来看,全国大部分城市的个人公积金贷款主要涉及评估费和担保服务费。

借款人在购商品房、二手房及贷款受理机构认定的其他需要评估的房屋时,必须提供管理中心认可的机构出具的房屋评估报告,此报告需向评估机构按抵押物评估价值的3%缴纳评估费,最低收费300元,最高收费1500元。

借款申请人申请住房公积金贷款时,需提供管理中心认可的担保方式。由担保中心提供担保的,应向担保中心缴纳贷款额3%的担保服务费,最低收费300元。

此次《通知》,取消了住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。

陈国强认为,这些费用所占比例虽然不是特别大,但对购房者来说,还是会减少许多负担。

“钱荒”地区应积极协调组合贷

而针对部分城市贷款发放率较高,资金流动性紧张,职工贷款排队轮候等现象,《通知》要求,住房公积金个人住房贷款发放率在85%以上的城市,要主动采取措施,积极协调商业银行发放住房公积金和商业银行的组合贷款。各地要实现住房公积金缴存异地互认和转移接续,并推进异

地贷款业务,即职工可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明,向户籍所在地住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款。

此次新规明确降低或取消多个项目收费,如降低贷款中间费用,取消住房公积金贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。