

政策利好频出推动改善型需求入市,市场交易量有望创年内新高 房地产市场金九银十成色可期

受假期因素影响,9月首周房地产市场整体成交量小幅下滑,城市间分化态势延续。中国指数研究院的统计数据显示,上周27个监测城市的住宅成交面积较前一周(8月23日至8月29日)下降20.1%,一二线城市成交量均有不同程度下滑。

尽管被业界称为传统销售旺季的“金色九月”首周成交量小幅下滑,但是,由于房地产政策利好频出,市场预期仍然偏向乐观。

8月31日,住建部、财政部、中国人民银行联合发布通知,首套房已还清贷款再次申请住房公积金贷款购买二套住房的,最低首付比例由30%降低至20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上,结合本地实际自主决定。

业内分析认为,此次公积金政策使得购房贷款门槛再降低,对于楼市库存去化是较大利好,特别是有助于进一步推动改善型需求入市。而对于一线城市,也提出坚持分类指导、因城施策的原则,增强地方政府自主性,根据实际调整政策力度。目前,武汉、沈阳、济南等多地已开始落实新政,对个人住房贷款政策进行调整。



对此,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,2015年“金九银十”成色可期,市场交易量有望创年内新高。他认为,首先,降息和下调公积金首付比例使得购房群体获得了更加有力的贷款支持;其次,今年9月、10月罕见的共有22个节假日,这将使得购房人有更多时间看房、选房,从容决策。

当然,由于今年“330”新政后市场需求已经经过了5个月的集中释放,且目前占据市

场主流的改善型需求交易模式相对复杂。

因此,胡景晖认为,在相对乐观的同时,也应考虑到“金九银十”的不确定性因素,开发商和二手房业主如果借机涨价将是不明智的。

山东: 鼓励组织教师医生以优惠价格买房

9月7日,为推动房地产业转型升级,建立房地产业健康发展长效机制,山东省政府制定的《山东省房地产业转型升级实施方案》公布。

《方案》要求,实行供需双向调节,努力消化库存商品房。对长期滞销且符合条件的商业营业用房和写字楼,可由政府收购或长期租用,改造为中小学、幼儿园用房,缓解“上学难”、“入托难”问题;允许创意、设计、软件等领域的小微企业和自由职业者,将住宅、公寓登记注册为营业场所。

同时,转变房屋消费模式,发展房产租赁市场。鼓励在编在岗的农村教师和乡镇卫生院医护人员在县城(县级市、区政府驻地)购买商品住房,可由当地教育、卫生计生部门组织,以优惠价格购买;开展房地产投资信托基金(REITs)试点,拓宽社会投资渠道,扩大开发企业和住房租赁经营企业融资规模;允许机关企事业单位以租赁方式解决办公用房缺口。

此外,加快转变住房建造模式,推进建筑(住宅)产业现代化。引导开发企业从委托设计入手,组织实施土建装修一体化,建设销售成品住房。研究制定地方强制性技术标准,2017年设区城市新建高层住宅实行全装修,2018年新建高层、小高层住宅淘汰毛坯房。

特别提醒

小细节 可能影响征信

随着个人征信体系建设主体完全放开,影响个人信用分数/等级的因素越来越多。而对于各位用户而言,无疑,原来单一的央行征信报告以外,影响个人征信情况的因素越来越多。那么还有哪些因素要特别注意,谨防不小心进入黑名单呢?融360相关专家认为,个人征信系统一旦开放,以下几个方面将会影响你的信用记录。

◆用软件打车爽约

如果你用了滴滴打车,快的打车,结果还没等到车来就走了或者随手打了其它的出租车,那么在你的个人征信系统里将有一次违约记录,达到一定次数之后,或许你将没有资格再使用这些打车软件。滴滴相关负责人称,目前还未收到总部的通知,将打车违约计入腾讯的征信系统之中。

◆网上订酒店未入住

很多人外出旅游或是出差之前,都会通过携程、去哪儿、艺龙等在线票务服务公司预约酒店,一般来说只要预约而无需押金。但是很多情况下,由于临时原因无法前往或是入住其它酒店,而且没有取消预约,这时候你的个人征信系统里也会因此多了一次违约记录,达到一定次数之后或将无法在网上预约酒店。

◆网购拒绝签收

随着电子商务的快速发展,近几年网购盛行,足不出户,你就能买到所有与衣食住行相关的物品。同时,很多网站支持货到付款,例如京东、唯品会、当当等。如果你订购了某样物品,快递员送来时却不打算购买了或者拒绝签收,此时一笔违约记录就此诞生。类似的情况还有,在淘宝、天猫等网站的退货率过高、恶意差评等也会造成不好的信用记录。

买房前你查过个人信用吗

一般逾期还款6次或以上,银行不予贷款



在很长一段时间里,个人征信报告上有什么内容,大多数没有申请过信用报告的市民,仍然是一无所知,不少人甚至对央行的个人征信报告存在诸多误读。2015年1月5日,央行在官网上发布了《关于做好个人征信业务准备工作的通知》,要求芝麻信用、腾讯征信、深圳前海征信、鹏元征信、中诚信征信、中智诚征信、拉卡拉信用、北京华道征信等八家机构做好个人征信业务的准备工作。此时就意味着央行将通过数据挖掘和分析来预测其风险表现和信用价值,建立个人信用档案。

每家银行测评标准有不同

个人信用征信是指依法设立的个人信用征信机构对个人信用信息进行采集和加工,并根据用户要求提供个人信用信息查询和评估服务的活动。通俗地说,就是银行等用户需要了解个人的信用情况,以此作为借贷等业务的依据,由此就需要专业机构依法对个人信用信息进行采集、整理、加工,为用户提供个人信用查询与评估服务。

目前一般的商业银行对个

人信用都以逾期还款6次或以上,来作为个人是否有不良信用记录的节点。如工商银行对个人消费贷款最近24个月内,当前逾期期数六次或以上的将不予贷款。建设银行规定分期还款拖欠贷款本金或利息连续3期(含)或累计6期(含)以上的,不予贷款等。对于征信系统的不良记录,每家银行有不同的测评标准。最后根据信用评分区间,决定是否发放贷款。

发现征信报告有误,市民可要求更正

央行征信中心发布的报告指出,个人征信报告的数据由放贷机构直接报送,征信中心匹配整合合同一个人来自不同机构的数据。如果数据发生错误,放贷机构将直接修改并重新报送,征信中心不能自行修改、删除数据。

央行方面表示,征信数据从放贷机构的柜台到征信系

统,过程长、环节多,所以可能会出现错误。如果市民发现自己的征信报告内容有误,可以向放贷机构或征信中心(分中心)提出异议并要求更正。如果是非本人原因产生的个人征信系统上的不良记录,个人可以与产生不良记录的银行协商,未果的可继续向中国人民银行征信中心提出申诉。



个人不良信用记录保留5年

有些市民在早年并不重视自己的个人信用,出现过信用卡或贷款还款逾期的情况,“我还有机会改正吗?”央行报告指出,在还上欠款后,相关记录会在不良行为终止后5年删除。5年内,如果个人认为情况特殊,可以在信用报告中对不良行为作出说明,供使用报告的人参考。

多数银行在审查客户个人信用状况时,一般着重关注近两年内的个人信用记录。通常情况下,随着时间的推移,新的、良好的信用记录会逐渐替代旧的、不良的记录,因此,出现信用“污点”还可使用“攒信用”的方式来弥补。当然,银行还会根据实际情况来分析个人的信用状况,例如对于有连续逾期、累计逾期多次等严重信用问题的,仍会拒贷。

个人不良信用记录只保留5年,就有市民以为5年前欠

的钱可以不还了,也不会影响自己的信用记录。银行业内人士表示,“所谓不良信用记录不伴随终生的说法不太严谨”因此专家提醒,“不要以为5年前的贷款可以不还,只是说5年前已经还清的逾期记录不再出现在信用报告内而已。”

“如果我的信用卡出现过逾期还款等不良信息,我后续把钱还了、卡片销了,对我的信用报告来说,是好还是不好?”面对白领小张这样的疑问,央行征信中心提醒,这样并不好。“信用卡出现不良信息后,如果还清欠款立即销卡,在24个月,信用记录中仍然展示不良记录,并且没有新的还款记录;如果还清欠款,继续使用该卡,24个月,信用记录中虽然仍然展示不良记录,但是也积累了新的24个月的按时还款记录。”