

22天内两千农民工贷款买了房

我省发放“农民安家贷”6.36亿元,首付3成利率可打9折

近日,省住建厅、省金融办、省农行下发《关于做好支持农民进城购房信贷工作的通知》(以下简称“通知”)。省农行相关负责人告诉本报记者,自2月24日在泰安市放出山东省首笔贷款,到3月16日短短的22天,山东省(不含青岛)已发放“农民安家贷”6.36亿元,为2196个农民家庭圆了城市安家梦。

本报记者 刘帅

可按季、半年或按年还款

农行山东省分行个人贷款业务部负责人介绍,产品进行了创新,“针对大部分农民无法提供收入证明书的难题,设定了符合农民特点的收入认定方式。针对农民收入的季节性特点,除按月外,增加了按季、半年或按年的灵活还款方式。这些措施,满足了一大批农民进城购房的刚需,有利于扩大住房有效需求,促进了二三线城市和县城房地产市场去库存。”

根据通知,有雇主的,提供雇主开具的收入证明书;无雇主或无法出具收入证明书的,提供收入声明,并提供近期银行流水进行佐证;无法提供收入证明书且银行流水不充足的,可由符合条件的融资担保机构,追加提供全程连带责任保证担保。

26岁的张强(化名)是泰安农民,租房在城里打工,因

为结婚,婚房提上日程,起初他贷款购房没有银行批准。“因为我不是在企业正式工作的,只是农民工,没有详细的工资流水。”张强说,春节后,他在几家楼盘看房时,农行工作人员对其推介“农民安家贷”产品,帮助他实现了进城购房的梦想。

农行泰安分行个贷经营管理中心经理魏建新介绍,到3月中旬,该行有100多笔贷款已发放或通过审核正在安排放款。其中,泰安市区约占三成,所辖各县(县级市)占七成。并且,这100多笔“农民安家贷”全部是用于购买首套房,面向的是真正的刚需。“20多岁、在城市务工的年轻人,用来作为婚房的占了大多数。”

“泰安地区申请这类贷款的农民增长非常快,很受欢迎。”农行工作人员介绍。



无法提供收入证明书且银行流水不充足的,可由符合条件的融资担保机构,追加提供全程连带责任保证担保。

首付款比例最低可执行20%,首付款比例达到30%及以上的客户,可执行0.9倍基准利率优惠。

原则上受理申请两个工作日内明确答复客户,五个工作日内放款。

银行将组织团购优质楼盘

早前,山东省住建厅厅长王玉志表示,“部分农民因子女教育、青年结婚、医疗养老等原因要进城,购房潜力大。”记者注意到,通知是根据《中国农业银行关于做好支持农民进城购房信贷业务的通知》(农银发[2016]2号)等制定的。据《湖南日报》报道,湖南也下发了类似通知,内容与山东相差不多。

通知规定,“农民安家贷”首付款比例及利率按照现行个人住房贷款的政策执行,首付款比例最低可执行20%,首付款比例达到30%及以上的客户,可执行0.9倍基准利率优惠。对区域内

竞争性楼盘购房客户、评分较高的优质客户等情况,经农行审批可执行更加优惠的利率。

通知还规定,省农行将组织开展专项营销活动,积极推荐农民优惠购买、团购优质楼盘。各级房地产主管部门要协调辖区内房地产开发企业,相应推出支持进城农民购房专享优惠,配合农行有针对性地组织开展营销活动,扩大“农民安家贷”产品的影响力。相应担保机构要积极受理农民担保申请,简化手续,降低收费,为农民提供高效服务。农行要优化业务流程,严格落实限时办结制,原则上受理申请两

个工作日内明确答复客户,五个工作日内放款。

通知规定,各级房地产主管部门要加强房地产市场监测,保持与农行信息沟通,重点推荐在经济发展状况较好、农民进城购房需求较大、房价总体合理且波动较小的区域开展业务,防范市场风险。各级农行要加强房地产开发企业资金来源、投向情况和楼盘销售价格合理性调查,重点防范项目完工风险和价格虚高风险。对不良贷款大幅上升、出现系统性风险的区域,银政双方要会商分析原因,及时改进,促进业务可持续发展。

社会力量参与棚改,政府再出资购买

济南21项目先试水,可争取政策性贷款150多亿

本报济南3月22日讯(记者 喻雯)

济南棚户区改造有了政府购买服务的新模式。22日,记者从济南市住房保障和房产管理(城市更新)局了解到,下一步政府直接组织实施的棚户区改造项目,将交由具备条件的社会力量承担,并由政府根据合同约定向其支付费用。

近日,济南出台《济南市政府购买棚改服务工作暂行办法》(以下简称暂行办法)。根据暂行办法,济南城市更新局是市政府购买棚改服务的主体。承接政府购买棚改服务的主体是指符合国家、省、市关于政府购买服务要求的棚改服务供应商。像济南市城建投资集团、市西城投资开发集团、市旧城投资开发集团、市滨河开发集团、市轨道集团、市国有资产有限公司、市投资控股公司等原市属投融资平台以及各县(市)、区属投融资平台通过市场化改制后均可作为承接主体提供服务。

承接主体的各大平台,棚改的资金如何解决?暂行办法中指出,承接主体作为服务单位通过自行筹措资金,承接国家政策性银行中长期优惠贷款等途径进行融资。

在有关资金的管理上,财政部门应编制政府购买棚改服务中长期财政规划,将政府购买棚改服务资金列入年度财政预算,按照集中支付的有关要求及时拨付购买资金。

济南市城市更新局有关负责人说,根据相关要求,济南今年将推行政府购买棚改服务新模式,新开工五里牌坊、泺口、海宴门、刘智远、大庙屯、二药厂片区等58个棚户区改造项目,完成国家和省下达的45204户安置房开工任务。

“今年将有21个项目先试水政府购买的新模式。”该负责人说,比如CBD片区的二钢片区、槐荫南辛庄片区,国家政策性银行的贷款支持将有效解决棚改过程中的资金难题。“只有参与政府购买服务的棚改项目,才能享受政策性贷款。”该负责人说,像以往那些因资金难题导致无法进行的棚改项目,可以因此而加大推进实施。

政府购买棚改服务新模式,跟过去的棚改政策相比有什么变化?为何要推行政府购买棚改服务的模式?这种新的模式下,如何破解棚改资金的难题?22日,济南市城市更新局有关负责人做了详细解读。

新模式可降低政府债务风险

本报记者 喻雯

摆脱棚改对开发商资金的过度依赖

“棚户区改造,最大的难题就是资金。”该负责人说,过去的棚户区改造任务主要是交给政府的各大投融资平台比如城投、旧投等,各区县政府也会承担一些。为了筹集改造资金,各平台公司会选择社会资金的注入,最常见的就是找开发企业合作。在片区前期的土地拆迁熟化过程中,开发企业会投入资金,为的是在后期拿地中的优势。

“像是一些位置好、易于拆迁开发的棚户区地块,开发商比较愿意合作,后期可以取得他们预期的收益和利润。”该负责人说,但是像一些关注度不高、位置不是很好的棚改项目,开发商就不愿意参与,这也在很大程度上导致了一些棚改项目的搁浅,长期动不了,因为资金到不了位。

“国家政策性银行的贷款,为棚改提供了一种新的融资渠道,

这也是为政府购买棚改服务量身定做的贷款政策。”该负责人说,参与政府棚改购买合作是享受这项贷款的强制性条件,目前济南已经争取到了300亿元的贷款额度,已经签订157亿元的贷款合同,这有效地解决了棚改的资金问题。

该负责人说,这种融资渠道解决了以往过度依赖开发企业资金的问题,可以更好推动棚改项目的建设实施。

还款期延长,大大减轻财政压力

该负责人说,按照以往的棚改模式,各大平台在完成土地拆迁熟化后,把土地推向招拍挂市场,开发商拿地开发。在开发的过程中,像安置房、配套的公益性公建设施等,有的是开发商代建,有的是由平台公司自己来建。等完成这些棚户区改造的任务后,政府再把土地款的收

益给平台公司,一般是在两年到三年内把相关的费用结清。

该负责人说,新的模式下“政府不用一次性把费用结清,国家政策性银行的贷款周期在25年左右,这减轻了政府购买棚改服务的财政压力。”该负责人说,政府在购买平台的棚改服务比如安置房等,付

款周期可以跟银行贷款的还款周期一致,这样就可以大大减轻政府财政的压力,利于推动棚改项目的良性循环。除了融资渠道的变化外,该负责人说,政府购买棚改服务的新模式,也通过把政府债务向企业债务的转变,大大降低了地方政府债务的压力和风险。