

筹20%资金,棚改项目就能开工

我省创新政策性贷款方式,实现“花小钱办大事”

棚户区改造需要投入大量资金,我省创新政策性贷款方式,获批大量棚改专项贷款,我省多市棚改工作进展明显加快。像这种通过政府购买服务方式承接政策性贷款,支持城乡基础设施建设的模式在今年也日益成熟,已应用到我省棚户区改造、大班额、农村公路安防工程领域。



正在拆迁中的菏泽棚改片区。受访者供图

本报记者 张頔

菏泽首批棚改贷款 比前两年总和都多

6月8日,菏泽市闽江路安置小区的数栋高层住宅楼已经完成封顶,负责这个项目的菏泽市城市建设投资有限公司副总经理张广全说,过去两年,他们一共启动了35个棚改片区项目,而今年光第一批启动的项目就有38个。“今年的资金不犯愁,所以开展的项目也多,这38个项目能申请到66.58亿元的贷款,而前两年每年的资金也就20亿—30亿元。”

菏泽市住建局副局长周朝义介绍,今年菏泽市119个棚改项目有融资需求的109个,总资金需求约300亿。而目前,菏泽有90个棚改项目的融资需求获批,总投资预计263.9亿元,融资需求预计211.1亿元。而能申请到数额这么大的低息贷款,是源于省级统筹运作政策性贷款的体制创新。

山东省政府投融资管理中心副主任王昱东介绍,以往省级主导的城乡公共服务项目,基本上是“有多少钱,办多少事”。而2014年5月,省财政厅成立棚户区改造资金管理中心,支持全省(不含济南、青岛)棚户区改造工作。

2015年9月,省政府分别与国开行、农发行总行签署战略合作协议,两家政策性银行三年内分别提供3000亿元授信额度,在贷款期限、利率等方面给予诸多优惠。截至目前,我省仅在棚户区改造方面,已获得国开行授信1100亿元,累计发放643亿元,支付447亿元。

全省为地市贷款增信 还款期拉长到20年

在省级统筹模式下,市县只要筹措该建设年度2成的资本金,即可按项目总投资额购买相关项目建设服务,在今后为期20年以上的年度内,每年安排预算支付购买服务费用。

菏泽市财政局副局长楚喜斌介绍,这样就能够解决由于预算资金不足导致项目无法及时开工的问题。既能有效缓解地方资金瓶颈,保证重点项目和重点支出需要;又能节约财政资金、充分发挥财政资金的引导功能,实现“花小钱办大事”。

如果仅凭菏泽市的实力,就算能获批,额度也极为有限。“这要归功于省级统筹为菏泽带来的增信。”张广全说,菏泽的棚改项目报送省财政厅之后,省财政厅负责组织开展财政承受能力评价,会同省直项目主管部门,提出项目实施及财政支出具体意见。对于通过财政承受能力评价的项目,省财金公司与市政府或其相关职能部门签订《政府购买服务协议》。

张广全说,以前的棚改项目大多要配套建设安置房,而目前更多居民实现了纯货币化安置。“购买周边存量商品房安置符合国家去库存的要求,直接发放安置款的纯货币化安置效率也更高。如果没有国开行的这笔贷款,这样的安置方式是很难实现的。”

大班额、农村公路安防 也纳入政府购买服务

王昱东介绍,省级统筹

运作政策性贷款期限长、利率低,可以有效降低地方融资成本。其实像这样的政府购买服务,是近几年省财政着力推行的一项重要改革任务。是将原来由政府直接提供的一部分公共服务事项,按照一定的方式和程序,交给具备条件的社会组织或市场机构来完成。

为更好地利用政策性贷款支持我省城乡基础设施建设,经省政府批准,省棚户区改造资金管理中心已更名为省政府投融资管理中心。

2016年,省财政在继续指导地方直接承贷的基础上,采取政府购买服务的方式统筹运作政策性贷款重点支持棚户区改造、大班额、农村公路安防工程等三大城乡基础设施建设领域。

棚户区改造项目已有9个市、13个省直管县(市)获得省财政融资批复,其中菏泽市、曹县已完成政府购买服务程序,签订政府购买服务协议,近期可签订借款合同,发放贷款。

大班额项目已全部获得省财政融资批复,其中临沂市、威海市已签订借款合同、发放贷款。滨州市、鄄城县、郯城县已完成政府购买服务程序,签订政府购买服务协议,近期可签订借款合同、发放贷款,其余各市、县正在启动政府购买服务程序。

农村公路安防工程项目已有2个市、4个省直管县(市)获得省财政融资批复,其中菏泽市、曹县、鄄城县已完成政府购买服务程序,签订政府购买服务协议,近期可签订借款合同,发放贷款。

房贷利率83折,外资银行为抢单拼了

降息再打折,青岛百万房贷能少花十万利息

5月份开始,青岛地区十几家银行已将首套房贷款利率降至85折左右,部分外资银行甚至已降至83折。从去年底开始降息的半年来,房奴一族享受到了实实在在优惠。再算上打折,以贷款100万元20年还清为例,贷款利息少了10万元以上。

本报记者 姜宁

青岛十几家银行 首套房贷利率85折

“今年年初在市北区买了一套房子,从农商银行拿到了85折房贷优惠利率。”青岛市的一位购房者黄女士说,她的不少朋友也都从银行拿到了85折房贷利率,很多还是光大或者招商这些以前优惠并不算大的银行。

从去年12月份开始,汇丰银行将首套房贷款利率降低至85折,随后青岛银行、青岛农商银行跟进,四大国有商业银行也加入了85折房贷大军。而之后汇丰银行再次将房贷利率折扣降低至83折。

而目前青岛市针对首套房提供最低85折利率优惠的银行已超过10家,包括中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行、交通银行、招商银

行、邮储银行、光大银行、民生银行、浦发银行。

一位汇丰银行工作人员表示,目前他们只和相关房产中介进行合作,在对客户资质进行审核后,对贷款总额80万元以上,且审核结果为优质的客户提供83折利率优惠。而在北、上、广、深等一线城市,贷款总额300万元以上的优质客户甚至可以拿到82折利率优惠。

而在济南地区,现在房贷利率仍没有太大的变化。“对一些优质客户来讲,能获得9折的房贷利率优惠政策。”一位工商工作人员介绍,除了工行以外,农行、交行、光大、浙商等不少银行也推出了9折房贷优惠政策。

据业内人士介绍,青岛地区的房贷政策之所以比较宽松,首先是由于青岛地区房价较高,所以不少开发商和银行通过降低房贷利率方式去库存,其次,还有部分政府主导和政策因素的影响。

想要拿低利率 大多有潜规则

虽然各家银行的首套房贷款利率已经很低了,但是购房者想要办出优惠利率并不是那么简单。“现在可以办理优惠房贷利率,但是你必须办理一个证券账户,或者是购买理财产品。”在济南经十路与山大路交界处附近一家股份制商业银行支行的网点内,一位柜员透露,受各种经营任务所迫,银行有时不得已将房贷业务和其他捆绑经营。

而在青岛市场,低利率背后也有潜规则存在。这所谓的“潜规则”,首先就是优惠利率只能是和开发商合作的一些楼盘才能享受到。“其实要贷到也挺麻烦,你看好的房子未必是银行的合作楼盘,而且就算是合作楼盘,也要求同时办理各种业务。”知情人士介绍,虽然捆绑搭售违反了银行业的“七

不准”原则,但为了完成任务,不少银行仍然顶风而上。

而对于汇丰银行等外资银行的一再降贷行为,业内认为这是为了争夺市场、争取市场份额的一种形式。“他们的市场份额太小,在房贷客户量方面,甚至不足大行的几分之一,但是根据他们的办理规则,则会争取到一批百万以上的大客户,可以为以后的一些零售业务销售打下基础。”青岛银行一位负责人说。

存贷款利率倒挂 房贷利率难再低

从2014年11月底央行首次降息之后,一年的时间里,央行已进行了6次降息和7次降准,房贷基准利率从6.55%降低至4.9%。并且最近半年来,各家商业银行的房贷利率基本都从基准水平下降至9折以下,房贷一族压力大大减轻。

对此,济南工行一位房贷

业务负责人给记者算了一笔账:降息前五年以上贷款基准利率为5.15%,按照商业房贷100万元,基准利率20年等额本息还款计算,月供为6682.7元,本息共计160.3万元。如今,五年以上贷款基准利率下降至4.9%,房贷客户月供将降至6544.4元,每月减轻负担大约140元。本息共计157万元,比降息前减少3.3万元。

若按照目前青岛首套房贷款最低85折利率优惠,房贷利率仅为4.165%,由此计算,房贷月供仅为6147.1元,本息共计147.5万元,比降息前省了10万元。

“我们认为短期内不会再有什么变动了,因为现在的房贷利率已经很低了。”一位国有商业银行的房贷业务部主任介绍,如今房贷利率已经降到了4.9%,但是理财产品收益率仍高达5%以上,实际存贷款利率已经出现了倒挂的情况。很多银行的85折房贷利率甚至可能出现赔本的情况。