

南京公积金贷款利率昨起下调

银行怕亏本,商业房贷细则“难产”

昨天是银行房贷利率及首付下调的“房贷新政”实施的第一天,不过记者昨日从南京各家银行获悉,关于如何界定“普通自住房”、“改善型普通自住房”、二套房房贷限制究竟有没有取消等,目前各家银行总行尚未出台细则。最近银行对于正在办理贷款的客户只能先收下材料,贷款正式发放还得等到总行出台明确细则。

商业房贷细则“这一周都难出来”

南京一家国有银行房贷部相关负责人昨天告诉记者,还没接到总行的细则,“恐怕这一周都难得出来。”他分析说,央行这次房贷新政,其实最关键的一条就是如何界定“改善型普通自住房”。按字面理解,就应该算。但是央行这次规定出台后,也没有说明原来对于二套房贷的政策要取消。所以各家银行很难把握。

对于购买了二套房的客户能否享受0.7倍下限利率优惠,已经办理了贷款的老客户怎么执行这一政策,各家银行也存在不同看法。一家股份制银行称,现在谁都不敢轻易出台细则,如果政策限得太死,其他银行以后出台细则如果放得松,那么势必会流失客户,所以大家都在较劲、

看同行的动静。昨天不少银行的工作人员纷纷向同行打听细则出台进展。

昨天江苏省一家银行本来已经接到了总行的细则草稿,但是因为担心对外发布过早、对央行政策把握不到位,所以不对外公布,称要等到正式细则出台,才能对外发布。

公积金贷款利率昨如期下调

不过,昨天南京住房公积金管理中心人士表示,因为用公积金贷款买房的,本来就是自住型购房人为主,不存在界定上的分歧。因此,公积金贷款利率下调的政策从27日起已经正式实施,住房公积金贷款利率下调0.27个百分点的新规,具体界定时间是以“管理中心系统审批时间而定”,凡是在27日以后审批的,一律按下调之后的利率计算。

按照目前每个家庭最高40万元的贷款额度计算,如果买房纯贷款公积金贷款,40万元20年,27日以后的贷款总利息比之前利率标准(10月9日执行的利率标准)要省1.4万多元。

不过,多数买房人却表

示:现在国家契税下调的政策是11月1日执行,这几天肯定是等等了,不会急着去买房办贷款,肯定是等到两个新政一起执行之后再决定是否买房。

银行政策不明引发市民不满

各家银行在贷款新政执行首日尚未出台细则的做法,也引起了一些市民的不满。市民李先生称,他手上老的房子贷款还没有还完,最近刚刚又贷款买了一套房,听说银行贷款政策放得很宽,利率能优惠不少,所以昨天他向两家贷款发放银行问个仔细,究竟自己的两套房子贷款能否享受新的优惠、能优惠多少?但是让他奇怪的是,几家银行都说细则没出台。“央行明明规定从今天开始执行的,银行细则怎么还没出台呢?”

而银行则称央行规则太笼统,商业银行难以把握,就此,业内人士认为:央行应该制定相对详细一点的规定,让各家银行有章可循,否则就容易出现优惠政策有了、但细则迟迟出不来的尴尬。

快报记者 王海燕 尹晓波

下月南京近30家楼盘猛推房

同一楼盘90m²上下会有两重价

从11月1日起,财政部下调首次购买90m²以下住房契稅为1%的新政将实施。记者调查发现,在新政的刺激下,同时也迫于年底资金回笼的需要,南京下月将有近30家楼盘上市或新推房源。不过,由于南京取消了“一房一价”的核价政策,多数开发商一谈房价就“忌讳”。

售楼处不敢报房价唯恐吓跑客户

“我们下月是准备要开盘,房价多少?到售楼处再说吧,户型面积可以告诉你。”昨天记者询问了多家即将开盘的楼盘,售楼处的回答几乎惊人一致。

对于售楼处对房价咨询避而不谈的原因,一家楼盘销售经理私下向记者解释:“现在买房人开口就问价格,在售楼处当然可以慢慢谈,电话咨询的,如果一谈价格觉得贵,就不会

来看房了,等于丢失了客户,所以,我们一般是先竭力‘诱惑’客户到售楼处来,忌讳在电话中一谈房价吓跑客户。”他说,到了售楼处,就可以和客户慢慢谈价格了。

不光售楼处对电话咨询不愿直接谈房价,一些新开楼盘开发商对怎么定房价也很慎重。“还是开盘当天你来看房的时候,对你公布吧。”城东一家楼盘的营销总监如是向记者表态:反正总体的均价不会超过8000元/m²。

90m²以下不足三成,大户型难卖

记者发现,在推出的近30家楼盘中,户型面积在90m²以下的比例不到50%。

在户型面积的“推荐”上,各家楼盘均不遗余力。河西一家挑高4.8米的公寓楼盘售楼处人员说,他们下月将推出135套公寓,面积有48m²和59m²两种,共135套,这些房源都小于90m²,可以享受契稅“减免”2%(南京1%、国家1%)的优惠政策。

但90m²以上的住房仍占大多数,业内人士

士表示:由于财政补贴少、契稅又没有优惠,因此这些“大户型”可能更难卖,开发商给出的价格可能更低,同一楼盘90m²以上和90m²以下可能会有“两重价”。

认购量短期惨淡长期也看好

同时,近日南京的商品住房日均认购量又回落到100套之内,前天为67套、昨天为59套(截止到18点)。

南京焦点房地产网有关人士表示,认购量的回落,与楼市新政等诸多细则未出台有很大关联,而财政部的契稅下调至1%也要到11月才执行。这次新政主要补贴的是90m²以下住房,一些大户型房源较多的楼盘,在销售上仍然举步维艰,南京楼市的“元气”短期内肯定难以恢复。

南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉也认为,楼市新政有可能在一定程度上增加90m²以下住房的成交量,但整个楼市大势不会发生改变,因为目前自住型购房者的比例不超过30%,一些投资买房者淡出楼市,光靠自住型买房人的需求,开发商“集体贫血、资金不足”压力难以缓解。

快报记者 尹晓波

央行

简化规范房贷制度

央行上周三决定,10月27日起,扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度,调整最低首付款比例。据此决定,自即日起,商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。而中国人民银行行长周小川26日表示,央行下一步将简化和规范住房贷款制度。

央行发言人称,对非自住房、非普通住房的贷款条件,金融机构适当予以提高。

综新

京沪深

楼市观望情绪浓重

昨日是央行新政开始执行的首日,自即日起,商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。政策出台之后近一周,由于各地细则尚未出台,因此在等待进一步消息的过程中,市场观望情绪普遍浓重。

北京我爱我家相关人士表示,部分房东愿意调低价格出让,但比例仅占当地区域的15%,咨询量却居高不下。

同样一周时间,上海二手房市场却表现出交易量缩小的趋势。与新政出台之前相比,房东调整挂牌价格的人数已上涨两成。

据美联物业成交数据显示,一周时间内,深圳市二手房成交量共有812套二手房成交,成交量微跌了1.7%。

据《上海证券报》

山西

楼市转暖隐忧仍存

来自山西房研网的数据显示,9月22日至10月5日太原市商品住宅项目备案成交量陡升,14天的成交量达512套,销售额及销售套数高出前两个市场监测周期两倍之多。

山西一位房地产开发商告诉记者,以太原为例,主要是因为城郊的楼盘价位较低,几大楼盘的集中促销,打破了一些人的观望情绪,形成了近期内市场“升温”的局面。

但也存在着不少隐忧。山西省房地产协会会长袁纶华说,由于一些沿海城市情况不明,在一定程度上加重了购房者的观望气氛;同时,房价仍然偏高,而各种经济适用房、保障性住房供应偏少。

据新华社

重庆

秋交会成交达24亿

记者从重庆市国土资源和房屋管理局了解到,为期四天的2008重庆秋季房交会在其间落下帷幕,共成交房屋8236件,成交建筑面积74.01万平方米,成交金额24.36亿元。

重庆市国土资源和房屋管理局有关负责人介绍,由于本次房交会的税费优惠政策持续时间较长,购房者有比较充裕的时间签订合同和办理登记手续。可以预计,半个月的优惠时间将充分激发广大市民的购房热情,商品房和二手房交易量将会持续增长。

据新华社

房贷老客户可能难享七折

昨日,房贷新政(以下简称新政)正式实施。虽然细则中预期“难产”,但据记者了解的情况,目前,银行难以给予存量客户、即老客户七折利率优惠,新客户中的改善型购房客户也可能受到“牵连”。因为利率的下浮幅度过大,银行担心亏本。

目前5年期以上贷款的基准利率是7.47%,按七折计算的基准利率是5.229%。而1年期存款利率已经达到3.87%(整存整取),这意味着银行房贷业务的利差只有1.3%多一点,扣除正常的呆账准备金1%以及相应的税费、人工成本,做房贷几乎是人不敷出了。

如果将这一“倒挂”现象戏剧化集中到一个客户身上,这一极端现象更为突出。目前,整存整取5年期存款利率为5.58%、而5年以上贷款基准利率的7成为5.229%,假设客户有100万房贷余额且已有100万闲散现金,如果利率5年内不调整,那么客户不

提前还贷,而是将资金存入同一银行,5年后其利息总收入20多万,而支付的贷款总利息仅为10多万。提前还贷”将永远成为历史。

深圳发展银行曾第一个对新政作出较官方的表态:存量房贷对扩大内需作用不大,不会出现存量贷款利率普遍下调的情况,而且并非所有的新申请房贷都能享受优惠。

多家银行人士表示,目前央行对改善型普通自住房客户并未明确界定,银行肯定将严格执行利率优惠30%的政策,也可能只优惠20%、25%不等。

央行对此的态度是放权于银行,即银行根据客户信用记录、还款能力等自主选择下调幅度。

国金证券分析师李伟奇认为,由于银行不会轻易失去零售客户,只要有一家银行为吸引个贷降低存量房贷的优惠利率,就会引发全行业行为。

据《每日经济新闻》《潇湘晨报》

“二套房政策”或将淡出

按照人民银行于22日发布的房贷新政,商业银行须在10月27日前完成实施细则的拟定工作,但目前尚未有银行正式公布实施细则。

采访中交通银行人士透露,该行即将发布的房贷细则对存量客户与新增客户一视同仁,符合要求的可以调整为享受基准利率下浮30%的房贷利率。

而另外一家股份制商业银行个人消费信贷的负责人则表示,“二套房政策”在此次新政中并没有提及,该行侧面了解到的相关部门的态度也是“风险定价等相应手段由商业银行自己厘定”。

就个人住房信贷领域,市场普遍期待央行放松去年9

月开始实施的“二套房贷政策”,但在本次房贷新政中并未对此有所提及。兴业银行零售银行总部个人信贷负责人表示,如何看待和处理二套房贷的关键,是要建立相应的风险定价体系,对其首付比例、贷款利率有一个科学的衡量,“符合条件的不排除可以适用基准利率下浮至下限的情况”。

而另一股份制银行行情人士透露,根据该行与央行的沟通以及侧面了解的信息来看,如果对“二套房贷”没有特殊指明的相应新政,那么这个概念将会慢慢淡出视野,即央行将放权商业银行自行衡量其中风险并给出定价,而不再进行特殊限制。

一家之言

潘石屹:热点城市不会跌过30%

刚刚从美国华尔街考察金融危机归来的潘石屹已经变得无比悲观。尽管SOHO中国可能是目前内地流动性最充裕的开发商。

作为这家几乎没有任何负债,不太可能破产的上市公司的董事长,潘石屹告诉《财经》记者,在听取一些中国香港及美国市场人士的意见后,他如今在计算,如果自现在起公司没有一分钱收入进账,同时还需要继续支付工程款及各种土地款、税费的情况下,SOHO中国能否再支撑一年时间。“大部分开发商遇到这种情况,可能连一个月都支撑不住”。

10月22日晚,财政部出台减免交易环节税费的“救市”政策,并没有令潘石屹对持续低迷的房地产市场恢复信心。

“现在政府出台任何救市政策,都已经无法扭转房地产市场的颓势了”,潘石屹说。

市场走势将是“L”形

潘石屹认为,政府目前已经错过了两个救市时机。如今救市为时已晚。

“今年4月,政府若救市,房地产市场很容易出现反弹。那么市场走势就会是一个‘V’字。奥运期间,政府若救市,房地产市场可能会在持续一两年后的低迷之后,出现反弹,那么市场走势就会是一个‘U’

形。如今,政府再出台任何利好政策,均已难救房市,市场走势只能是一个‘L’形,何时出现反弹,无法预期。”

9月15日,在雷曼兄弟破产当天,央行决定降息。潘石屹发表博文称,“解放军来了,好在来得不算太晚”。

“我当时还认为,政府的救市政策可能在第二天就会公布出来,但是没想到,拖了这么久”,潘石屹说,“那是最后一个机会,救市如救命,晚救一天,情况都会不一样。”

不会出现大崩盘

尽管潘石屹已经不再看好房地产市场短期内出现复兴,但他也不认同房市会出现大崩盘的说法。

“开发商已经出现了很大的问题,但不会像美国的投行一样破产。中国与美国不同,如果这些企业在美国,按照现在的负债水平,可能早已宣布破产了。中国的一些问题开发商会以‘失踪’的方式退出这个市场,就像当年的顺驰一样被收购”,潘石屹说。

同样,他也不认为,热点城市的房屋均价会出现超过30%的下跌。尽管,一些地区的房价还有进一步下跌的空间。

作为少数几个曾经历过海南地产泡沫,幸存下来的开发商,潘石屹认为,如今的房地产市场已经跌到了底部,这个糟糕的局面持续多长时间,无法预测。

据财经网

