

多城市首套房贷七折利率或终结

此现象引人发问：是源自银行经营压力还是抑制投机？

春节前,全国多家银行发布了取消首套房贷七折利率的优惠,而节后信贷紧张并没有在假期后得到释放。银行陆续收紧首套房贷优惠,多个城市已鲜见首套房贷七折利率。而七折利率或将终结,不由得让人发问,是源自银行经营压力还是抑制投机?

多个城市鲜见首套房贷七折利率

随着中国银行率先取消首套房贷七折利率优惠,多家银行都开始明确“风险利率定价”,首套房贷七折利率在广州已经难寻踪影。

业内人士指出,减少对首套房贷的利率优惠,很可能会影响到部分有刚性需求的自住型购房者的居住需求。如果贷款100万元,还款期限20年,按照5年以上贷款利率5.94%,七折后的利率是4.158%,月供为6143.38元。若用基准利率的话,月供为7129.74元。与七折利率相比,借款人每月要多还986元,20年累计总还款利息多还23.6万余元,“自住一族”的压力陡然增加。

深圳市各家银行继续收紧房贷,七折利率已鲜见,多数银行普遍实行一套房八五折利率优惠,首付则提到三成。有信贷员认为,估计今年不会再松;但也有信贷员表示,目前银行房贷政策收紧的情况



只是暂时的,可能会有所好转。

在杭州,针对目前银行业内纷纷取消七折房贷利率的做法,农业银行杭州分行财富管理中心主任余先生说,银行考核分利润考核和业务量考核,一般银行都以利润进行考核,如银行对首套房贷采取七折利率优惠,银行没什么盈利可言,想想花了这么多精力,额度又这么紧张,同时迎合政府紧缩政策的导向,便取消了七折房贷利率优惠。

在厦门,部分节前仍在办理七

折房贷的银行并未关闭优惠大门,只要符合监管部门及总行关于首套房贷的条件,还是可以得到七折利率优惠的。厦门市一家银行个贷部门负责人同时强调,对于首套房贷优惠对象的收入状况等要求比过去有所提高。

房贷利率降低 为进一步抑制投机?

曾经一度被各商业银行宣称 为优良信贷资产的房贷业务,为何

纷纷降低利率优惠?“优良仅是说明房贷资产能够为银行产生比较长期稳定的收益、同时坏账率小,但这并不能说明它对银行利润的贡献率有多高。”招商银行总行个贷中心人士表示,长久以来,对银行贡献率最大的仍是对公业务、公司信贷业务,而按揭贷款除了份额小的原因外,过多的利率优惠,也大大降低了其利润率。

“信贷额度多的时候,一切都没问题,可以贷给公司,多的也可以给零售;一旦信贷额度紧张,银行就要考虑一下该把资金投向哪边了。”上述信贷人士进一步透露。

对于广大购房者来说,他们更关心的则是房贷“银根”收紧,楼市何去何从?上海易居综合研究部部长杨红旭认为,国务院常务会议明确表态“遏制房价过快上涨”、税收优惠政策取消以及“国四条”、“国十一条”的出台,均引发了购房者对房价回调的预期。信贷的收缩无疑也会释放挤压楼市泡沫的信号,引发购房者观望;房贷利率成本的增加,更会进一步抑制投资、投机需求,从而导致楼市成交回落。

但业内人士亦表示,近期楼市信贷紧缩或许是特殊时期的特殊情况,全年信贷控制或将呈现前紧后松的态势。银行出于差异化竞争的需要,也会继续对优质客户给予低息优惠。

(据新华网)



市场动态

36个城市 房价涨幅回落

上月36个城市新房均价接近每平方米8000元

全国楼市春节期间成交猛降,而国家发改委昨日发布的监测数据显示,今年1月,全国36个大中城市新房均价接近8000元/平方米,环比涨幅回落。

监测数据显示,今年1月份全国房价涨幅回落,全国36个大中城市新建商品房集中成交价为7889元/平方米,环比上涨2.07%,涨幅比上月回落5.28个百分点。

其中,最低和最高成交价分别为5429元/平方米和12920元/平方米,分别比上月上涨0.80%和1.15%,涨幅分别回落3.37和13.81个百分点。

发改委专家表示,由于购买二手房税收优惠政策正式终止,加之去年年底房地产市场透支了部分购房需求,今年1月份,房地产市场成交明显萎缩,房价涨幅也普遍回落。但由于惯性以及开发商资金较为充裕的因素,近期新建商品房价格仍将高位小幅波动。

开发商将转向收缩战略

业内分析师认为,尽管1月份房屋销售价格环比继续上涨,但涨幅却明显回落,随着房地产调控政策的进一步深入,市场有价无市的状态延续,开发商战略收缩已成定局,会有一部分开发商因不看好市场前景而主动放弃,小型房企或率先缩小扩张步伐。

“从现在来看,开发商的扩张并没有停止,但这不排除在未来一两个月就不会出现。”东莞某开发商项目负责人对记者表示。(据中国经济网)



京版“国十一条”发布 各地近期或出台调控政策

去年底以来,国务院相继发布了调控房地产市场的“国四条”和“国十一条”。近日,北京率先发布了贯彻落实“国十一条”的具体办法。专家表示,“两会”前后,地方政府的调控措施将陆续出台,而3月能否出现“小阳春”行情还很难说。

解读

北京调控力度比中央更严

北京市11个相关职能部门于21日联合发布了《关于贯彻国办发(2010)4号文件促进本市房地产市场平稳健康发展的实施意见》(以下简称《意见》),遏制房价过快上涨的势头。

《意见》要求,2010年各类政策性住房用地占全市住房供地的50%以上,新开工建设和收购各

类政策性住房占全市住房新开工套数的50%以上。“也就是以后新增供应中,有一半都是政策性住房,这在香港都是经过20多年才做到的,因此,对商品房的打击会非常大。”专家表示。

此外,在限外令和开发商房源公开上也要严很多。专家指出,“取得商品房预售许可证后,房地产开发企业应当3日内一次性公开全部房源,严格按申报价格,明码标价、公开对外销售。”

趋势

“两会”前后各地会相继出手

一年一度的“两会”即将召开,而楼市必将成为今年“两会”讨论的热点。多数业内专家表示,在两会前后,各地方政府的调控细则将陆续跟风出台。

实际上,自去年年底“国四条”、“国十一条”出台后,不少地方政府已经先后采取了一些相应的措施。“去年底以来,广州市加大了市场的调控力度,积极增加限价房等保障性住房的供应,对开发商囤地也出台了新的管理办法。”专家表示。

此外,北京国土局暂停了8家发展商的拿地资格,上海在去年年底出台了“沪四条”,南宁成为取消商品房预售制度的试点。南京市也在近日将个人住房公积金最高可贷额度由30万元降至20万元。

影响

3月“小阳春”或难以再现

每年的3月份都是楼市的“小阳春”行情,2009年更为明显。著名房地产营销策划专家谢

逸枫对记者表示,在政策影响逐渐消化后,2010年3月楼市很有可能重现2009年3月楼市“小阳春”的旺盛景象。

杨红旭也表示,“小阳春”几乎每年都有,“如果成交量反弹,4月还会出现‘小阳春’,5月、6月能否持续就难说了。如果今年的‘小阳春’反弹不高,则下半年形势就不乐观了。”

不过,有些专家持相反的观点。“今年的‘小阳春’可能不会出现。”专家认为,“去年春节前楼市处于一个比较合理的价格,而今年1月广州十区一手住宅成交均价已达11577元/平方米,创下历史最高价位。此外,去年的政策基调是救市,今年就不同。”

北京大学房地产研究所所长陈国强认为,北京部分涨幅过快的地区,房价或将面临盘整或者小幅下跌。(王文)



招贤纳士 虚位以待

河南新恒顺地产有限公司因开发恒顺贵府及其他项目需要,现招聘房地产经营、管理及技术人员,具体岗位与要求如下:

经营副总: 具有大专以上学历、5年以上从业管理经验。	二级建造师(3名): 持有相关证书。	水电安装工程师: 具有大专以上学历、3年以上工作经验,能够编制预算。	置业顾问(10名): 形象佳、善沟通,亲和力强,有团队协作能力。
人力资源专员: 具有大专以上学历、5年以上从业经验。	园林景观工程师: 有3年以上从业经验,可兼职。	注册监理工程师: 具有大专以上学历、5年以上工作经验,有注册监理工程师证。	市场拓展(4名): 男性,勤奋敬业、服从管理,有团队管理经验、有驾照者优先。

地址: 涧西区周山路22号海关大厦6楼 电话:64328628 15838897788-6696 邮箱: hnwjhr@126.com