

■ 楼市聚焦

部分银行暂停首套房贷优惠

银行信贷结构可能转向

“我们从2011年2月1日开始,首套房贷利率就执行不低于人民银行规定的基准利率了。二套房首付上浮到60%,利率要高于基准利率的1.1倍。”中国工商银行的工作人员告诉记者。

《每日经济新闻》记者在北京、上海、深圳三地进行调查发现,目前,除个别银行首套房贷利率仍旧实行八五至九五折优惠,大部分银行利率优惠已经取消。而银行信贷额度紧缺,导致了首套房贷排队现象。同时,央行的加息让部分银行暂停了首套住房按揭贷款业务。

首套房贷利率优惠几近取消

早在今年1月初,就有银行相继取消了首套房贷的优惠。在1月26日晚,楼市新政“国八条”中尽管并未提及首套房贷的内容,不过二套房贷首付比例由50%提高至60%,而利率并未变化,这加速了银行取消首套房贷优惠。

“首套房贷利率从八五折到没有这个折扣,就是一夜之间的事情。”招商银行北京分行东直门支行个贷部经理告诉记者,目前招商银行首套房贷利率还有九五折优惠,“不过,不知道这个折扣还能够维持多久”。

可以看出的是,银行在取消首套房贷利率上,反应是比较迅速的。据了解,国有大行中,工行、建行的首套房贷利率均已改成基准利率。股份制银行中,也有相当一部分银行取消了首套房贷的利率优惠,如光大银行在年前就已经取消首套房贷八五折利率优惠。“首



套房贷利率优惠已经没有了,现在是基准利率。”浦发银行一支行个贷人士称。

工行深圳某支行客户经理在接受记者询问时称,首套房贷利率已经没有优惠,二套首付六成,利率则相较基准利率上浮20%,针对非深圳户口、没社保的贷款人则要上浮25%。

在记者的调查中,仅仅有中国银行、农行个别支行表示首套房贷还有八五折优惠。“目前首套房贷利率优惠还是八五折,不过还要看资信状况。而首套二手房,还要看个人资产收入状况。”中行总行信贷部人士对记者表示。农行上海一支行人士也表示,首套房贷利率的优惠程度得看贷款规模,“如果贷100万的话,可以享受八五折优惠”。

业内人士表示,在目前政策趋紧的情况下,已经很难有优惠利率;虽然还未正式下发通知宣布取消首套房贷八五折优惠,购房者理论上还可以获得最低八五折的贷款利率,但能够真正享受到的可能性很小。

部分银行暂停首套房按揭贷款

“即使是按照基准利率来做首套房贷,收益上我们一分钱都拿不到的。所以,首套房贷也做不了了,即使是基准利率也不做了。二套房首付60%,上浮10%,我们还是可以做。”深发展北京分行营业部一位客户经理显示了她的无奈。

该客户经理表示,目前银行并不支持做首套住房按揭贷款,主要是因为“利率太低了”,已经不再接这个业务。“如果上浮10%~30%,客户可以接受的话,我们才肯接单子。不然的话,让客户经理往里面贴钱,没有人再愿意做了。”她表示。

“目前贷款额度缩小,我们现在按揭几乎都没怎么做。”杭州银行深圳分行的个贷人士也对记者表示,其住房按揭贷款执行国家的政策,首套房已无优惠利率,二套房贷利率为贷款基准利率的1.1倍。

那么是谁动了首套住房按揭贷款的奶酪?拿上述深发展客户经理的话来说,就是“政策发生变化,银行也进行了政策性的调整”。这个政策,除了新“国八条”之外,信贷收紧、央行加息也是主要因素。

根据央行在2月8日对人民币存款基准利率的调整,其中定存5年期基准利率由之前的4.55%上调至5%,上调了0.45%,而贷款5年以上的基准利率则由之前的6.4%上调至6.6%,仅上调0.2%。同时,3年期定存基准利率上调了0.35%,而三到五年期贷款利率则上调0.23%。可以明显看出,定存三年期与五年期基准利率的上调幅度都远远超过了贷款三到五年期与五年期以上的上调幅度。

分析人士指出,房贷一般都在5年以上,这种存款利率上调幅度超过贷款利率上调幅度,在一定程

度上或缩小银行在这种业务上的利差。同时,加之银行信贷资源今年越来越稀缺,因此,银行更加愿意将贷款放给利率高的项目,而暂停一些利润较薄的项目。

银行信贷结构或转向

“我现在主要去做经营性贷款业务了,就是给企业贷款。这个利率可以上浮,有盈利空间,银行也比较支持。”上述深发展的客户经理向记者表示,而之前这位客户经理从事零售业务工作。

国泰君安宏观经济研究员姜超在接受记者采访时分析,部分银行暂停首套房按揭贷款业务,可能会导致银行将更多的信贷额度过渡给相应的企业需求。而从上述客户经理的表述来看,未来银行信贷结构或有所偏向。

“去年,有的月份总的新增信贷5000亿元左右,房贷差不多就有1000亿元,如果房贷降下来,有可能会降低全年的信贷总量。”姜超分析认为,新“国八条”的出台降低了市场需求,而今年信贷额度本来趋紧,银行不愿意房贷等因素都会使得房贷降下来。

“从我们监测的数据来看,1月份住房成交量并没有回落,2月份才开始回落。如果住房贷款降下来,开发贷也可能降下来。”姜超预测,今年1月份新增房贷可能会在1500亿~2000亿元。

(据《证券时报》)

■ 政策风向

国家信息中心: 房地产调控政策将细化

国家信息中心经济预测部15日在《中国证券报》独家发布的报告表示,住建部已经拟定了第三批执行“限购令”的城市名单,未来房地产调控政策将进一步细化。报告认为,为贯彻落实稳健货币政策,央行年内很可能继续加息和上调准备金率。

报告认为,对于商品房市场调控,今年新的调控政策可能集中在三个方面。一是进一步细化已有的调控政策。二是通过房产税试点,在长期制度建设方面寻求突破,建立房地产调控长效机制。三是采取综合调控模式,在土地、信贷、税收等方面协调推进。

报告预计,为实施稳健的货币政策,把好流动性总闸门,调整存款准备金率是央行的首选工具。未来存款准备金率最高可能上调至23%左右,央行也将运用差别存款准备金率对商业银行放贷进行动态调整。同时,“负利率”依然存在且呈扩大趋势,加息可以有效抑制资产价格泡沫,缓解资本流入压力,未来央行继续加息势在必行。(据新华网)

广州:

中心城区 楼市遇冷

在春节假期几乎零成交的广州中心城区楼市,节后一周依然遇冷,节后成交主要集中在花都、番禺、增城、从化等周边区域。业内人士指,随着未实行限购的增城、从化楼价走高,广州楼市限购令将扩展到这两个县级市。

广州市国土房管局阳光家缘网签数据显示,2月7日~13日,广州一手住宅网签746套,成交均价12142元每平方米,成交量主要集中在周边城区,番禺、增城、花都的成交量位列广州市三甲。

为此,有消息人士称,从化和增城两地近期将列入广州限购范围。对此,广州市国土房管局相关负责人表示,待相关细则出台后一切皆将揭晓。

业内分析人士认为,如果广州地区的增城、从化两地纳入限购范围,将对两地楼市的成交量产生明显抑制作用。

而广州楼市知名评论人士邓浩志认为,未来限购将不仅在广州地区,或陆续在广州周边城市落地。邓浩志表示,在广州限购之后,大量投资客开始将视线转移至佛山,热钱涌入过多,使得佛山也面临着限购的压力。

(陈国华)

房产税能降低房价吗? (二)



房产税能使房价降下来吗?

最新的房产税相关动态是上海、深圳房产税已经获批,房产税离我们越来越近了。

我们都知道土地在中国规模空前的城市化进程中,扮演着越来

越重要的角色,它的稀缺性、不可再生性以及土地面积的有限性,都决定了它的价值是无限上升的;再者伴随着城市化的进程,它的可供开发、使用面积只会越来越少。在媒体中频频出现的“地王”现象,不仅突显开发商对自身发展的土地资源储备的欲望,其实也突显开发商面临的土地焦虑症。同样,我们设想,以土地收入作为政府部门收入主要来源时,下一个维系政府健康、持续发展的是什么?开征房产税则填补了这些空缺。

降低高房价是民众的希望,尤

其是在一、二线城市,在投资投机比较严重的地区,人们已经不能承受更高的房价预期,在这些地区消费者一般希望通过征收房产税来降低房价。但在笔者看来,如果征收的房产税比较低,或者针对性不强,或者征收过程中腐败现象滋生,对某些持有多套房源,对某些特定人群起不到震慑的作用,对他们来说好比隔靴搔痒,那房产税对这些人来说,便流于失效。

在笔者看来,征收房产税更该有的放矢,不能搞“一刀切”,在借鉴外国经验的同时,更应该依据中

国国情,制定有利于中国房地产业健康有序发展的“房产税”。其实在其运行的过程中,更应该大力建设保障性住房、廉租房,实现各阶层民众都能买到适合自己的住房,这才是最重要的。

(全文完) 卢青青

www.shijingshun.com
高端地产
金牌代理企业
 电话: 4008-338-500
 地址: 庆日路111号地产大厦11层

