

央行、银监会发布《通知》防范房地产信贷风险 第二套房贷款首付上调至 40%

建行郑州支行已执行房贷新政,其他各商业银行也将全面推行

□晚报记者 程国平

中国人民银行、中国银监会27日晚间联合下发关于加强商业性房地产信贷管理的通知,规定对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付比例不得低于40%。

建行郑州支行此前两天已将购买第二套房首付比例提高至40%,省会其他商业银行也将相继执行这一规定。针对这一新政,开发商认为会挤掉两成投资客,但对房地产业影响不大。业内人士认为,新政会对房地产投资过热产生一定的抑制作用,但对平抑房价作用不大,对确有第二套购房需求的人影响最大。

新政解读

先了解一下,何谓第二套住房

央行和银监会有关负责人解释说,《通知》中的“首套自住房”,指借款人第一次利用贷款所购买的用于自住的房屋。“第二套(含)以上住房”,指借款人利用贷款所购买的首套自住房以外的其他住房。

二次贷款购房首付不得低于四成

《通知》在重申原有房地产信贷调控政策的同时,重点调整和细化了房地产开发贷款和住房消费贷款管理政策。同时,为保障借款人的还款能力,防范信贷风险,《通知》强调借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入的50%。并且贷款首付比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高,具体提高幅度由商业银行根据贷款风险管理相关原则自主确定。

对购买首套自住房且套型建筑面积	
▶在90平方米以下的贷款首付比例不得低于	20%
▶在90平方米以上的贷款首付比例不得低于	30%
对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的	
▶贷款首付比例不得低于	40%
▶贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的	1.1倍
▶借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入的	50%

开发商囤房囤地将不能贷款

通知称,将严格房地产开发贷款。对项目资本金(所有者权益)比例达不到35%或未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目,商业银行不得发放任何形式的贷款;对经国土资源部门、建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业,商业银行不得对其发放贷款;对空置3年

商用房贷款首付提高到五成

新政规定,商用房购房贷款进行规范,要求利用贷款购买的商用房应为已竣工验收的房屋。商用房购房贷款首付比例不得低于50%,期限不得超过10年,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期档次利率的1.1倍,对以“商住两用房”名义申请贷款的,首付比例不得低于45%。

银行“个人住房循环授信”将叫停

商业银行不得发放贷款额度随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款;对已抵押房产,在购房人没有全部归还贷款前,不得以再评估后的净值为抵押追加贷款。这也意味着银行“个人住房循环授信”等贷款产品将不得发放。

新政影响

第二套房认定有困难

采访中,某商业银行工作人员对本报记者称,提高第二套房贷首付考验监管层的智慧。因为第二套住房在操作上很难界定,比如家庭中夫妻名下各一套房子这种情形如何对待,同一人名下第一套已经还清贷款,则第二套贷款申请政策应如何处理。还有,夫妻各有一套房子,再用孩子或者父母的名字购买房子,等等这些复杂的情况该如何处理?记者了解到,目前银行针对第二套房贷提高首付,主要是同一人名下的第二套贷款行为。

会导致两成投资客放弃买房

郑州某知名房地产公司营销总监赵先生昨天在接受记者采访时表示,银行提高首付比例,主要会对投资客中的中低端客户产生较大影响,这部分人在投资客中占20%左右,他们因为手中小额闲钱,打算投资房产,但新政一出,会促使这部分人放弃投资需求,那么银行也就无形中降低了风险。

对股市不会有太大影响

昨日,记者在省会几大证券公司采访时,提高首付的传言和政策预期酝酿已经有一段时间了,许多相关机构和部门早就“听到风声”。市场对利空已经提前有所消化。从盘面上看,近日多数房地产股已经出现相当幅度的调整,从长期看,房地产股还会有不俗的表现。

新政对平抑房价作用不大

河南省住宅产业商会副会长赵进京认为,新政对平抑房价作用不大,因为购买第二套住房的人分两类,一是投资,二是改善住房,对于投资客来说,这批人多为中高收入者,有很强的经济实力。而有改善住房需求的人来说,买第二套住房则是生活必需,所以首付提高,也对他们影响不大。“政府要想真正平抑房价,必须加大社保体系住房建设,即加大廉租房、周转房和经济适用住房的建设,由政府把低收入人群的住房管起来,而房产商开发的房子主要卖给中高收入者。”赵进京说,除此之外,政府加大土地供应量也可以起到平抑房价的作用。

女性雅间
——女人情感花园
与帅哥倾诉
自然美妙无比
9600111 控 7 键 全省国语小灵通均可



河南科视视光技术有限公司

美国科视数字化角膜塑形镜
美国FDA认证: 国药管械《进》2001第3221000号

热烈祝贺美国科视数字化角膜塑形镜进驻河南省军区医院

真正国际大品牌, 优质专业最安全
生产商是世界三大眼视光产品制造商之首美国Euclid公司, 是美国FDA唯一认证许可的夜戴角膜塑形镜的生产厂家。

7天矫正近视眼, 升学参军不用愁
600度内近视1-2周裸眼视力即可达到5.0; 800度内近视1-2周裸眼视力可达4.8, 效果迅速。升学参军一路绿灯!

矫正控制同步走, 防止度数再发展
无创伤物理方法矫正近视, 不但矫正快速效果确切, 并能有效阻止近视度数和散光度数的不断加深。

顶尖科技不掺假, 你说无效就退款
凡配戴者使用三个月内, 只要您说无效, 我们即刻退款! 这样的承诺, 源自全球千万以上, 何百万人以上的成功病例!

美国进口是原装, 合法产品你放心
绝对美国原装进口, 美国FDA批文号F110062; 进口产品批文号国药管械《进》2001第3221000号。保证合法产品, 绝非假冒伪劣!

量眼定制最准确, 配套产品我独家
量眼定制, 一眼一镜, 全部在美国本土定制, 适配精准, 效果确切!

防伪IC能查验, 国际连锁服务优
随进口原包装有防伪IC卡, 凭此卡可查验产品真假, 东南亚地区所有科视授权机构实现可视对话, 享受国际连锁机构最优质服务!

“十一”黄金周, 真情回报社会各界关爱

活动细则:

1. 本活动自10月1日起至10月30日止。
2. 定制美国科视数字化角膜塑形镜可优惠300元。
3. 活动期间, 框架镜及镜片全场5.8折至8.8折。
4. 本活动优惠券仅限冲抵产品货款, 不得兑换现金。
5. 本公司拥有本次活动最终解释权。

诚聘
办公文员一名

美国科视河南总部: 河南科视视光技术有限公司
总部地址: 郑州市农业路与文化路交汇处东200米省实验中学南门外
技术支持: 郑州市中小學生近视防治中心
咨询热线: 0371-63865050 63865058

特约销售商
驻马店市瑞益眼视光科技有限公司
地址: 驻马店市温州步行街12-106号
咨询电话: 0396-3252133 2933211

诚邀各地医疗机构及行业精英加盟合作