

TOP地产 | 封面解读

9月30日央行出台房贷新政,已结清贷款的家庭再按揭贷款买房可以算首套房贷,利率最低可打7折。政策出台后,银行成为关注的焦点,截至目前,多个城市的银行都开始执行认贷新标准,但各家银行仍停留在“认贷”层面,具体细则还在等待或者制订中,而且大多银行房贷利率未作调整,仍执行的是1.1倍基准利率。

记者多方联系,截至昨日,郑州各家银行还都不愿公开回应此问题。“总行的细则还没有下发到分行,即便总行的细则出台,各地分行也还要根据自己情况执行。”业内人士称,房贷新政为何未能得到各大商业银行的积极响应?一个直接的原因是,按照7折利率计算,银行所获收益已经低于同期理财产品的收益,这将使执行7折利率的银行出现亏损。

河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清表示,“无论这次新政对市场的影响如何,对消费者而言,任何时候都要根据实际需要和经济条件,理性置业。在条件允许的情况下,我还是坚持‘买早不买晚’的观点。因为我个人认为郑州楼市的均价将会在12000元/平方米。从长远看,郑州的房价还有3000~5000元的上涨空间。”郑州晚报记者 苏瑜



银行只停留在“认贷”层面

距央行和银监会发布的《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》已经半月,虽然多家银行已经表态落实新政,但是各地分支机构均表示尚未接到通知,目前尚不清楚具体如何执行。

永恒集团营销管理部经理姚卫峰表示,“现在各银行的具体落地政策还没有出台,很多情况也只能是推测。贷款政策放松一定程度上激发了刚需客户购房意向,但现阶段多数银行限贷松绑的执行细则未出台,贷款利率仍普遍按照上浮20%计算,对于工薪阶层来说宁愿等一等,也不愿贸然备案成交。首套房‘认贷不认房’界定标准较此前显著放宽,并且执行相对到

位,改善类客户入市愿望增强,而商业、办公等产品受政策限制较小,市场表现相对稳定。”

根据全国其他城市分析来看,目前银行执行的房贷新政基本上仍只停留在认贷这个层面,而目前在认贷标准中,对购买首套房或拥有1套住房,并且贷款已结清的,各银行都明确,再买房可视为首套房贷。对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭,则未明确而是由各银行自主依客户情况确定首付比例。因而符合这种条件的客户将会面临贷款受理难题,如果没有更细的标准出台,客户贷款计划就会受到影响。

一位业内人士表示,房贷新政出来后,各银行房贷细则

迟迟难产有一定的原因,最主要的是银行难以“一刀切”。央行把贷款利率调整和2套房以上再买房的贷款政策交由各商业银行自主确定,这本身就意味着没有统一标准。同时这块也难以统一。以贷款利率为例,目前市场资金高企,贷款利率难以较大幅下降,只能随行就市,银行也不好再明确贷款利率下调水平。另外,银行自主确定2套及以上住房贷款首付比例等,这需要考量个人客户资信状况和贡献度,每个人情况不同因而也无法统一。这位人士个人认为银行房贷细则难以短期内出台,甚或有可能难产,有可能是在经营过程中依实际情况逐步调整。

“9折利率”接近折扣底线

永恒集团营销管理部经理姚卫峰表示,“我们与合作的中行、建行、浦发等多家银行进行过沟通,目前都没有得到任何消息。但根据全国的情况来看,7折利率是不可能的。”这一点似乎已经成为共识。据业内人士分析,按照7折利率计算,银行所获收益已经低于同期理财产品的收益,这将使执行7折利率的银行出现亏损。仅凭这点,商业银行就不可能有积极性。

所以,新政出台已经半月有余,各大商业银行普遍反应冷淡,也就不觉得奇怪。业内人士普遍认为,就今年大环境而言,“9折利率”已接近房贷利率折扣底线。目前,有银行陆续作出回应。北京首套房最低折扣仅止步“9折”且门槛较高。中国农业

银行青岛分行表示申请者能够拿到多少的利率,取决于银行对申请者的评分高低。学历、工作单位、收入水平、信用状况、资产状况等都是评分标准之一。至于7折利率,则是中国农业银行私人银行的客户,并且资产额最低达到800万元的申请者才能享有。

记者从58同城房产频道上看到,在深圳,日前八大银行已出台房贷利率具体细则,农行、招行最低9.5折,中行、建行最低9.7折,工行、交行、光大、民生保持在基准利率。对于这些确定了细则的银行来说,一些相关问题也相继浮出。

新政出台后,对于9月份刚刚购买二套房的居民来说,可能是一个重磅炸弹。对此,一银行的房贷部工作人员表示,

在新政执行前购房的居民,如果房贷审批没有完成,都可以按照新政策。“购房者可以跟房贷经理沟通,如果审批完成了,就试下申请复议,重新走审批程序。”

银行业内人士也建议,购房者应尽快跟负责的房贷经理沟通,提出按照新政办理。据了解,每家银行对新政前购房者的政策略有不同。交通银行是严格以受理时间为准。农业银行、建设银行表示,如果房贷审批尚未完成,购房者可以提出重新审批的要求。

如果审批程序已完成,但是购房者又一定要享受新政策怎么办?有银行业内人士透露,有一个办法可以试下,就是临时终止贷款,并换到别家银行重新申请房贷。

多家银行只认贷不打折 7折利率难觅踪影 十一期间郑州商品住宅市场正常波动,成交备案减少,价格略涨

调控政策影响购房者决策 观望情绪较重

“认贷不认房”政策对购房情绪的提振作用虽然很大,但并未促成快速交易,这被业内称为“新政空窗期”。据媒体报道,“十一”期间,北京商品住宅成交量较为平淡,“十一”期间北京商品住宅共成交538套,成交总面积为4.54万平方米,同比去年“十一”分别下降40%、35%。

据搜狐焦点网数据统计,黄金周期间,上海全市商品住宅成交637套。成交面积为6.97万平方米,环比去年同期下跌26.1%,为2012年来最低水平。

另据统计,国庆黄金周期间广州十一区网签一手住宅476套,同比去年同期下跌41.7%;成交面积57886平方米,同比下跌36.4%;成交均价11867元/平方米,同比上涨30.1%。

“每年十一黄金周的成交备案均会出现下滑,去年十一期间环比同期成交量下降81%,下降幅度与今年基本持平,说明成交备案减少属于正常波动。鉴于认购与备案之间存在的滞后性,使得数据低估了市场表现,仍需要看后续的备案情况。”房价点评网郑州首席分析师赵爽告诉记者,“从10月1日到7日,郑州市区开盘项目较少,仅有美景龙堂等个别楼盘集中解筹,大部分项目仍平销,去化库存。在这期间商品住宅备案成交2.58万㎡,成交均价10255元/㎡,环比上周成交量下降83%,而成交均价上涨10%;同比去年十一,成交量下降24%,成交均价上涨5%。”

市场未见根本逆转 或迎来改善型置业潮

“第四季度由于开发商资金需求的压力,会在推货量以及价格优惠幅度等方面存在机会,购房者应抓住时机,寻找匹配产品,及时出手购买,毋错失良机。”赵爽分析说,政策环境虽越来越宽松,但不能盲目乐观,整体市场并未发生根本性的逆转;客户现阶段普遍存在观望情绪,如何提升购房人群的购买信心是下一阶段的关键所在;第四季度是实现全年销售目标的重要时间段,抓住产品、土地等方面的窗口期,现金为王始终是王道;仅四季度市场推量就有354万㎡左右,明年会有更集中的放量,应密切关注。

据了解,十一长假期间各项目的来电来访量均有普遍增加,改善类项目保利海上五月花,十一期间来电166组,来访157组;刚需类项目如升龙城,来电235组,来访271组;品质类项目恒大绿洲来电486组,来访964组。来电来访量均有较大幅度的提升,市场关注度均较高。

项目的成交表现良莠不齐,部分知名开发商的明星楼盘大定情况相对良好。

河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清表示,“整个中国的房地产业目前已经步入新的发展阶段。开发商要审时度势,改变以前的惯有思维。要突出产品的差异性和营销的创意性。要对市场进行全面的分析。目前,虽然改善性需求有所增加,但郑州57%的置业者还是中等收入人群,他们更倾向于120平方米左右,尤其是90平方米以下的小户型,开发商要对自己的目标客户有清晰的认识和分析。”