

2014年10月1日 星期三

编辑: 叶飞
组版: 王蓉
校对: 朱君

昨天,央行和银监会正式下发《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,松绑房贷,这对于购房者来说是重大利好,不少业内人士认为,对于改善型需求来说,可以入市了。

记者 王婧 见习记者 朱麟华

央行出台新政为房贷松绑

首套房利率最低可打七折 还清首套房贷再买房仍算首套

新政: 还清首套房贷再买房仍算首套

《通知》指出,对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。换言之,对拥有1套房又还清房贷再买房的家庭,按首套房执行房贷政策。

同时,《通知》还提到了房贷利率:对于贷款购买首套普通自住房的家庭,贷款最低首付款比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍,具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。

这就意味着,首套房首付比例最低维持在3成,而房贷利率最低可打到7折,“虽

然规定可以打7折,不过这只是下限,一般银行不会打这么低的,否则就会亏本了。”昨天,我市一家国有银行个贷部的负责人向记者表示,“银行会积极支持个贷业务,对于优质客户,银行肯定会给予最优惠的折扣。”

而在已取消或未实施“限购”措施的城市,对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭,又申请贷款购买住房,《通知》表示,银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划,向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。

反应: 对于楼市是个利好消息

市民: 可以买第二套房了

李萍今年40多岁,10多年前靠着父母张罗的房子结了婚,如今看着儿子慢慢长大,原本70多平方米的房子显得比较拥挤。今年上半年,李萍和丈夫商量了以后决定买套大点的房子改善一下。然而,高达60%的首付让他们犹豫不决。

30日下午,李萍在网上看到了央行对于房贷政策的调整之后,打电话向记者询问“这是不是真的”。李萍说,之前他们一直考虑买地段偏一点、价格低一点的,如果网上说的是真的,首付只要30%,家里就考虑买地段更好一点的房子。

“家里一次性只能拿出40万元,原本首付要60%,100万元的房子首付就要60万元,按现在的情况,我们至少可以考虑总价在120万元左右的房子了。”李萍说。

不少有改善型需求的市民都表示,新政出台“是时候出手了买第二套了”。

存量大的开发商可能仍会降价

21世纪不动产宁波区域分部销售经理白文欣认为,房贷新政实施,改善型客户入市,会大量去化当前的楼市库存,不排除在接下来的10月份里,楼市会重新出现8月份的火爆场面。

至于房价,白文欣表示,预计不会因为限贷取消而马上回升,房价是由供求关系决定的,当前楼市的库存依旧非常大。就楼市

价格而言,接下来的时间,房价会趋于平稳,其中部分存量较大的开发商可能还会有降价行为,借机出货。

会出现个别卖得比较好的楼盘

克而瑞宁波机构总经理宁春艳告诉记者,现在仅是央行发布消息,落实到地方还需要一段时间,具体到宁波而言,肯定还是会有新内容。但无论如何,新政会给改善性需求一个比较大的空间,对于120~160平方米的楼盘来说,销量上升的可能性会比较大。

宁春艳估计,短期内可能会出现个别楼盘卖得比较好的情况,但对总体的影响并不会太明显,因为宁波的综合楼价不低、存量不少。另外,限购政策的调整,在谨慎的宁波人眼里还是需要一段时间来适应和消化。

不少房产开发商表示不涨价

不少开发商表示,限贷调整在一定程度上能够促进100平方米以上改善性购房的市场需求。“限购放开,给了市民一个购房的资格;限贷的调整,给了市民购房的能力。”一位开发商告诉记者,在未来,由于改善性的购买会占市场主导地位,这也许会对下阶段开发商开出的产品结构产生一定的影响。

对于本次限贷的调整,不少开发商都表示,尽管政策调整了,但他们并不打算涨价,因为市场价格并不是由政策来决定的,而是由供求关系来决定,如果价格涨上去市民却不买账,这是没人愿意看到的。

■ 相关新闻

6年来,今年“金九”的“成色”最好 整体表现相对平稳,“以价换量”依旧是主流

商报讯(见习记者 朱麟华)距宁波楼市限购全面放开已有一个多月了,数据显示,今年宁波楼市的“金九”整体表现相对平稳,成交量并没有出现井喷的现象,“以价换量”依旧是市场主流。而与往年的9月市场相比,今年的成交量超过行情最好的2009年,也是6年来成交量最好的“金九”。

金九表现平稳 但成色更足

据克而瑞宁波机构的统计,截至9月28日,宁波商品住宅成交超过30.42万平方米,比8月有所减少。搜房网的数据显示,截至9月29日,宁波六区共成交商品住宅2703套,成交均价为每平方米13579.52元,均价重回1.3万元。

业内人士认为,市场促销楼盘经过8月的快销之后,9月份的去化速度大幅下降,项目成交量较8月缩水明显;虽有不少楼盘

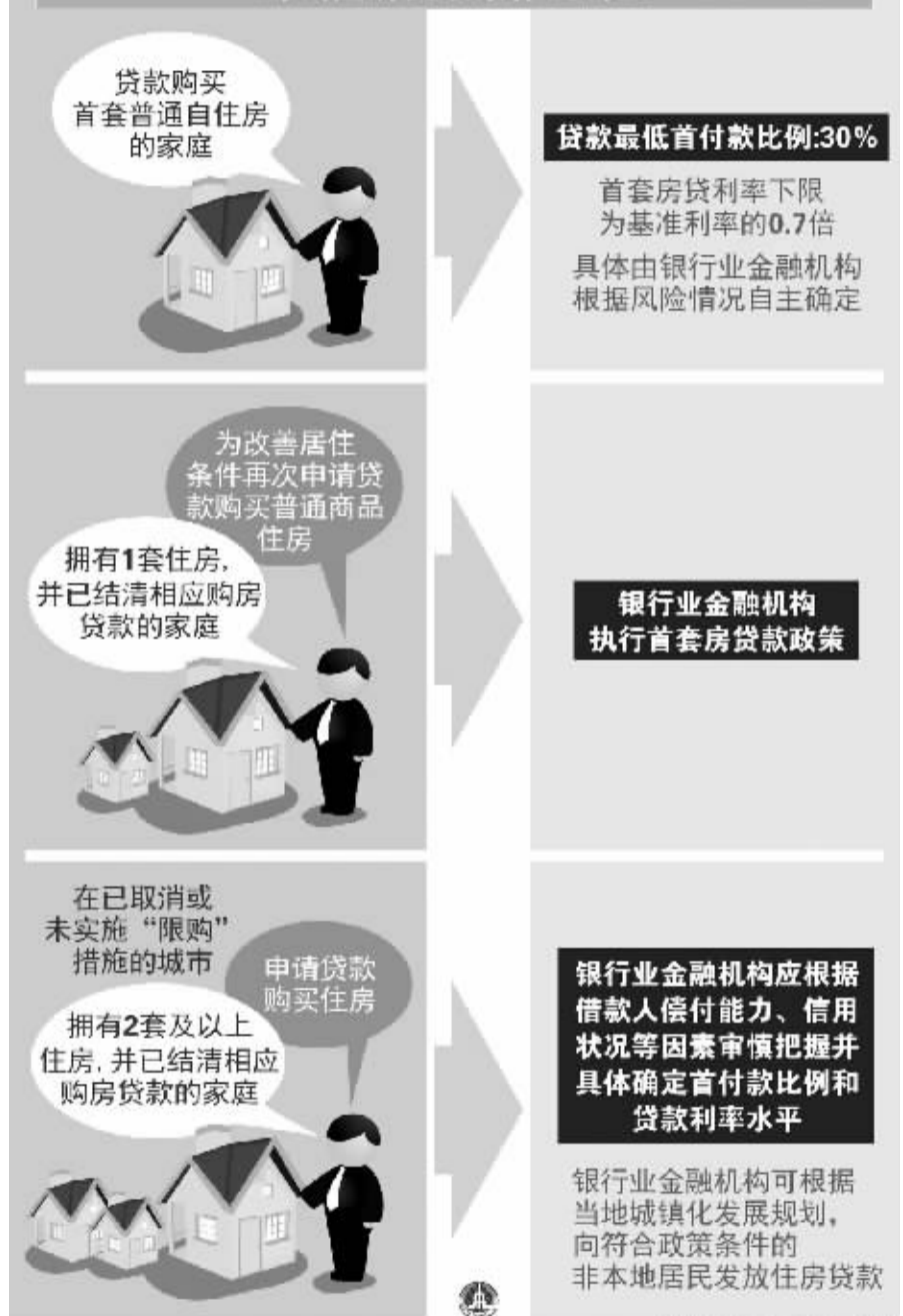
在9月相继开盘或加推,但在价格上没有明显优势,新品成交都不算突出;此外,9月末龙湖名景台、中海寰宇天下、中海国际社区等多个新盘成交备案延迟,直接地拖慢了9月成交量的上涨速度。

低首付吸引年轻人购房

对于现在大多数年轻的置业者们,首付是个十分大的压力,一口气拿出十几万甚至是几十万的首付,并不是那么容易。而在今年的“金九”期间,不少开发商推出低首付的优惠,甚至打出了零首付的牌子来刺激购房者,也在一定程度上刺激了购买力。

“金九”期间,地处海曙西侧的君雅苑推出了7500元/平方米起、均价8000元/平方米的特价房,还有分期首付9万元起的低首付活动。紧邻奥特莱斯印象巴黎“喊”出了“零压力首付”的购房计划。

央行、银监会9月30日公布通知 对我国房贷政策作出调整



光大银行养老金企业客户超5000家

管理养老金资产总规模超300亿、个人账户超100万

笔者获悉,凭借在企业年金市场的专业服务、优良口碑和精细管理,光大银行连续第三次通过由人力资源和社会保障部批准的企业年金基金账户管理人和托管人双资格。同时在工业和信息化部主管的国家级大型期刊《首席财务官》杂志社主办的“2014年度中国CFO最信赖的银行”评选活动中,光大银行再次荣膺“最佳企业年金服务奖”,成为国内唯一一家连续六年获此殊荣的商业银行。

据悉,光大银行是国内率先按照企业年金新制度设立专业化企业年金服务机构的商业银行,曾于2005年8月第一批同时获得企业年金基金账户管理与托管两项业务资格。依托在企业年金基金账户管理方面积累的专业化管理经验,光大银行率先在业内形成了全面

的泛养老金账户管理平台,陆续推出针对薪酬延付的“乐享福利计划”产品,针对企业福利整合和自主选择的“弹性福利计划”产品,并针对机关事业单位即将启动的职业年金作了前瞻性研究和系统性准备,现已逐步发展成为国内领先的集产品研发、技术平台、专业服务于一身的企业薪酬福利管理金融服务供应商。

今年以来,结合企业年金税优新政等利好政策,光大银行继续狠抓客户服务、产品创新与市场营销工作,市场业绩稳步提高,据了解,目前服务的养老金企业客户超过5000家,养老金资产总规模超过300亿元,管理企业年金、薪酬延付及弹性福利个人账户数超过100万户,市场排名稳居行业前列。