

工行个人商用房首付提至7成?

宁波分行:通知尚未正式转发,即便执行,比例也会有弹性

专家:上调不会采取“一刀切”

近日,坊间关于“工商银行收紧个人商用房贷款,首付比例提至70%”的传言,引起了市民的高度关注。昨日,记者采访证实了此消息,但银行方面强调,首付比例的提升,肯定不会是“一刀切”,具体如何执行还将等待正式发文。

记者 张颖 崔凌琳

日前,工行内部一份《关于加强个人商用房贷款风险管理的通知》显示,该行个人商用房贷款首付比例将由过去的50%调整到70%,商住两用住房的首付比例由45%调整到50%,贷款所购商用房为小区配套底商的首付比例仍为50%。《通知》还规定,商用房类型应以单套面积相对较小,价格较为稳定,易于处置变现的商住两用房以及住房小区配套底商为主,严控宾馆、酒店、写字楼等个人商用房项目准入,对三、四线城市的个人商用房贷款业务,原则上控制贷款余额只降不增。

“首先,这份通知目前并未正式转发,其次,即便是转发生效后,实际执行过程中,个人商用房贷或是商住两用住房的首付比例上调也不会采取‘一刀切’的方式,就好比目前的个人住房按揭利率,实际上,各家银行都是在一定的

标准之下‘自行定价’,银行或许会对贷款者实际条件给予细分调整,因此,个人商用房贷款首付比例的上调并不是那么简单的事。”工行宁波分行个金部相关负责人昨天在接受记者采访时慎言。

据记者了解,目前,我市工行均还未正式执行该通知。事实上,记者了解到,在率先执行此规定的北京,客户在具体办理业务时,若符合相应政策条件,首付比例其实是有弹性的,可在50%至70%之间做相应调整。

当然,尽管如此,工行此次调整商用房贷款比例、提高商业用房购买门槛、降低商业地产市场杠杆的举动却无疑释放出了商业银行收紧个人商用房贷款的信号。

不过,截至昨日发稿,记者了解到,甬城其他银行均未有相关方面变动。

工行此举风控意图明显

在“去库存”的大环境下,宁波楼市上半年商品住宅成交套数超过25000套。相比之下,商业与办公用房的库存问题却凸现出来。

克而瑞宁波提供的数据显示,截至2015年底,我市纯商办用地与含商住用地库存量共330.3万平方米,2016年1~6月份两者的去化量为17.2万平方米。假设,维持这个销售速度,消化完所有库存需要9.6年。与此同时,2016年1~6月,新出让纯商办用地42.9万平方米,含商住用地159万平方米。旧的难去,新增不少,使得商用房“去化”难度处在高位。

克而瑞宁波机构首席分析师林光游认为,在市场“接纳力”远远不足的情况下,工行将个人商用房贷款首付比例由过去的50%调整到70%,风控意图明显。

“在整个经济增长速度下行的过程中,商业地产收益率普遍下降。很多铺面出租不掉的现象日益增多。首贷成本上升会加大此类商用房的购房障碍,加上本身

此类物业的贷款年限只有10年,会挫伤仍有投资意向人群的购买积极性。”

他告诉记者,截至6月底,宁波商用房库存为22730套。单看套数不多,但宁波的净人口流入少,外来投资比重大降低。这在一定程度上也影响了商用房的走量。

此外,在市场不景气的情况下,一些商用房自身也确实存在“硬伤”,比如地段不佳,定位于大面积。在资金难以回笼的情况下,有的项目不得不停工或者干脆让地块空着。

“当然,对银行来说,提高商用房首付比,减少贷款额度,可以从一定程度上降低不良资产带来的风险。经营不善的商用房将很难变现,银行会选择盈利能力高、容易变现的优质资产。况且,此次工行对商住用房,即酒店式公寓首付比例仅提高了5%,对贷款所购商用房为小区配套底商的首付比例不变的政策,表示其对易于变现的项目政策依旧宽松。”林光游表示。



漫画 章丽珍

投资商用房回报率低

“楼市历经前几年的调控政策影响投资客被挤出市场,以及网购兴起、实体零售业盈利能力的减弱,当前二手房市场委托在售非住宅用房库存较大,成交量与成交均价日趋下滑态势。再则,非住宅用房二手交易税费较重,变现能力较差。”南天房产副总经理郑桂良直言商用房“难卖”。

以中农信大厦为例,三江口的地段绝佳,可其目前的市场销售价格不到7000元/平方米。这与周边地盘的楼面价来比,十分低廉。商业用房与纯住宅不同,除了只有40年产权外,它的地位有些“可有可无”,且租售比过低。

“就我们南天当前成

交数据显示,非住宅用房成交仅占买卖的1%左右(车库、车位除外),且成交量始终在1%上下小徘徊。”他说,现在的投资渠道很多,在租售比过低的情况下,很多曾考虑投资商用房的客户也都选择放弃。

市民刘先生算过一笔账。以他曾想购买的福明家园店面房为例。均价16000元/平方米,共170平方米的店面房售价272万元,加上交易税费购买总价将近320万元。这笔钱若购买年化率5%的理财产品,一年也有16万元的收益。而这个店面房的年租金,也不过10万元。在回报率低,投入资金大的前提下,他毅然放弃购买

该店面房。

“商用房的市场价值波动太大了。这个店面房在2010年时均价能达到18000元~20000元/平方,如此不稳定的保值作为投资风险还是太大。”刘先生说。

针对刘先生的例子,郑桂良表示,投资商用房图的是资金回报率。

“从行业层面来看,受经济放缓和互联网冲击等影响,实体店铺的盈利能力逐渐下降,甚至已经有不少店铺倒闭,这就导致不良资产会大大出现。有些投资者利用贷款,经营不善后会出现‘脱钩’现象,因而银行紧缩个人商用房贷款政策也无可厚非。况且,尚未有其他银行跟进此举。”

业内人士:对楼市影响不大

在投资性价比下降的情况下,40年的商用房,与70年产权的纯住宅相比几乎无优势。交易税高、按揭的首付门槛等,都使得商业房的市场路走得很不顺。

据国家统计局数据显示,5月末住宅待售面积减少721万平方米,而办公楼及商业待售面积分别增加

7万平方米和105万平方米,商业库存面积尤其大。

“工行此举,其实对楼市的影响是有限的。真正遏制商业房去化的,还是大量新增的商用出让地。”一位不愿具名的房地产业内人士表示,虽然宁波发布的“甬16条”新政中,提到有“取消公寓式(酒店式)办公用房销

售对象仅限于企业法人的限制”,此外还有“对其其中购买商业、办公用房购房契税补贴的比例调整为80%”等措施,但依旧未能有真正落地的实施细则。短期内,商用地的存量依旧会维持在高位。若其他银行跟进工行此举,会挫伤有投资商用房意向人群的购买积极性。

治灰指甲产品,申领通知

灰指(趾)甲(甲癣)是真菌感染导致指甲结构改变,颜色改变,并且相互传染的一种真菌性皮肤病,常有一个导致多个指甲被传染。

灰指甲专用盒适用于灰指(趾)甲的辅助治疗,使用舒适、简单、方便。是灰指甲人群的新选择。

灰指甲专用盒到指定地点即可1元申领,并由专业人员耐心指导使用。

本活动仅限患者本人,每人限一盒,使用满意再继续治疗。

预约电话:0574-55116283