

# 首套房认定“好说话” 利率七折“几无可能”

“认贷不认房”、首套利率下浮30%……9月30日的楼市新政听起来“力道”十足,但记者调查发现,尽管四大行积极响应,政策文件也已基本下达各地分行,但是在执行层面上,仍然会大打折扣。一些专家表示,“房贷新政”的推进执行将是一个艰难的过程。

## 中国楼市政策再现“重磅”逆转

9月30日,中国楼市政策再次出现“重磅”逆转,央行和银监会联合发文,确定“首套房”贷款最低首付比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍;对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,出于“改善性需求”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。

七天长假之后,四大国有商业银行纷纷公开表态,宣布执行“房贷新政”。记者多方调查显示,各地分行多已收到来自总行的政策性文件,但是具体执行方案还在研究当中。

在国内首个尝试突破“限购”要求的城市南宁,中国银行广西分行相关负责人表示,分行目前已经按照总行的要求开展相关工作,按新政受

理房贷申请。“但具体标准要根据借款人购房情况及其信用记录、还款能力等因素区别确定。”这位负责人同时表示。

而中国建设银行南昌分行的营业人员则表示,具体实施细则尚未下达,究竟如何落实还要等待进一步的通知。中国银行安徽分行相关负责人也表示,虽然总行的文件已经发布,但还未下发到安徽分行,所以安徽省内所有中国银行的网点并未执行新政策。

另外,一些股份制银行仍然在观望之中,光大银行和中信银行的福州分行都表示,还在等待总行政策;招商银行上海分行虽然尚未收到来自总行层面的通知,但是银行内部关于“房贷新政”的研究讨论已经展开。

## 七折利率执行的可能性很小

记者调查显示,对于“房贷新政”中关于首套房认定的新规,多数银行信贷部门都表示将予以执行,而房贷利率在基准利率基础上下浮30%,执行的可能性很小。

“政策文件对于利率的规定也只是建议性的而非强制性的,各分行和营业网点有因地制宜自主决定的权利。”中国银行上海分行一位不具姓名的人士告诉记者。

而中国银行安徽分行个人贷款中心相关负责人表示,从银行的角度讲,完全执行“房贷新政”是有压力的。“当下银行运营成本高而存贷比低,利润空间已经很小。如果完全按照监管层的意图执行,特别是七折利率的部分,那对银行来说将是非常大的压力。”

实际上,尽管央行规定优惠下限是七折,但

并非必须打七折。业内人士认为,受各种“宝宝”的冲击,银行的存款成本近年来大幅上升,实施七折利率的话银行将“无钱可赚”。

另据记者从南昌市两家房地产公司了解,目前首套房购房者拿到的贷款利率依然是在基准利率上浮10%左右。部分房地产公司正和相关银行机构商谈房贷新政的执行合作问题。

此外,一些银行也在担心,“房贷新政”出台后,一些客户会一次性还清贷款,再以“新政利率”重新贷款。实际上,合肥市的江先生正有此意。但是中国建设银行合肥市政务文化新区支行负责人答复表示,尽管政策细则尚未出台,但这种设想或将是“一厢情愿”——即使房贷结清,也无法因同一套房获得更便宜的贷款。

## “利率新政”缘何难落实?

自4月28日广西南宁尝试放松限购,到9月30日央行和银监会联手宣布“房贷新政”,这轮历时五个多月的艰难博弈才实现的政策突破,缘何未能得到积极响应?市场热盼的“房贷新政”落实起来为何如此艰难?

商业银行并非“慈善机构”,其目的最终还是获利。专家指出,如果完全“死扣”政策,特别是最低七折利率,最终会造成银行不愿在消费类贷款上下工夫,而把重点放在经营性贷款上,毕竟经营性贷款比消费类贷款盈利能力更强。

中国银行福州鼓楼分行信贷经理陈先生称:“每年年底,房贷额度都会比较紧张,而新政中房贷利率最低七折,将会影响银行的利润。相对个人消费贷款和小微企业贷款来说,个人住房按揭

贷款的收益率偏低,七折利率已近银行负债成本,盈利要求决定了银行不可能拿出太多信贷资源配置在个人房贷上。”

而“七折利率”本身似乎也并不现实。中国工商银行上海地区某网点负责人表示,当前房贷基准利率是6.55%,打七折后连5%都不到了,这比银行理财产品的收益率还要低。该负责人认为,这甚至会产生“用房贷买理财产品”的套利空间。

从目前来看,房贷新政对银行的约束力度尚显不足。联讯证券研究员盛旭认为,银行在落实细则上充分执行新政的可能性并不大,贷款利率和首付比例或将出现一定程度的下降,但下降的幅度很可能是低于预期的。

据新华社

## 梅山港区对外开放通过省级预验收

本报讯(记者 房伟 通讯员 李一) 昨日,宁波港口岸梅山港区对外开放通过省级预验收。

由省府、东海舰队司令部、宁波海关、宁波出入境检验检疫局、市政府等有关单位组成的预验收组,对宁波港口岸梅山港区对外开放前的各项准备工作进行了检查验收。预验收组对梅山港区码头、海关卡口等现场进行了检查,认为经过各方积极努力,梅山港区集装箱码头1号至5号泊位的基础设施、生产设备、查验场地等已投入运行,查验单位办公场所及配套设能基本满足需求,港区的交通、安全和视频监控、口岸标识牌等现场监管条件等符合有关规定,能够满足各查验

单位业务工作需要;查验单位人员到位,能够承担对外开放后的监管服务工作;有关军事安全保密措施已基本落实。

验收组经讨论一致同意宁波港口岸梅山港区对外开放通过预验收,并表示已为下一步通过国家级验收打好了基础。

据了解,随着规模不断扩大,港区将进一步加大口岸监管模式的改革创新力度,并率先试点“一次申报、一次查验、一次放行”和国际贸易进口业务“单一窗口”受理,提高通关效率,降低通关成本,增强梅山港区的服务优势,起到口岸通关示范作用。

# 盛达城

SHENGDA COMMUNITY

## 80后 万达见

2004· 格兰云天 2007· 都市森林  
2014· 盛达城

### 鄞州万达旁 此后再难见 百来万三房

85-135m<sup>2</sup>,豪宅区里的进阶住区

贵宾热线 Tel:(0574) **8282 8777**

展示中心: 宁波·鄞州区· 麟南路2号(万达石油大酒店对面)