

房贷新政 走势猜想 之置业参考

几大银行今年的房贷配额已经完成,所以会全力配合银监会的相关政策,配合调控,但等到明年的计划开始后,各银行可能会根据各自的情况,另寻转机;开发商方面,个别开发商选择了统一提高首付比例的做法,另外,一次性付款比按揭贷款更容易买到房。

各显身手 应对“新政”时代

□本报地产评论员 李真

房贷新政策颁布一个多月后,细则仍未落地。然而,即便提高第二套房贷的政策在实际实施中还存在很多不确定性,此次新政策之前确定的“三大基调”,已经表明了新政的基本态度。那么相关各方在高悬的“第二套房”政策下,会采取什么样的应对措施,无疑成为最引人关注的焦点。

银行猜想: 积极配合,再寻转机

新政策出台以来,沪上大部分银行都或多或少受到影响,尤其是两块房贷业务。一块是难界定的房贷受理,比如夫妻中太太名下有房,老公再以个人名义贷款购房,或之前的房贷已结清,再贷款购房等特殊情况,是否应算“第二套房”。对于这些难界定房贷,多数银行都暂停受理。另一块业务是转加按揭业务。新政前,不少涉及追加按揭的房贷抵押业务如今多已叫停。

出现目前的这种情况,业内人士表示,这次房贷新政从内容上看,是商业银行开办房贷业务以来,遭遇的最严厉的调控。央行、银监会意图很明显,即希望银行收紧信贷,给楼市降温。如果银行解读过松,政策落实效果不如预期,相关银行可能受到政策警告或惩罚。但如果银行解读趋紧,房贷业务可能迅速下降,利润将流失。上述两方面,都是银行不愿看到的。

但是就目前的情形来看,大部分银行还是会对银监会的要求采取积极配合的态度。据华燕房产会员制俱乐部常务副总经理韩建君介绍,几大银行今年的房贷配额已经完成,所以会全力配合银监会的相关政策,配合调控。但可见的是,等到明年的计划开始后,各银行可能将再根据各自的



随着房贷的收紧,房屋理财受到越来越多置业者的关注。孙鑫海 摄

情况,另寻转机。笔者日前在采访中也发现了这一迹象,多家银行的房贷业务人员暗示笔者,银行目前的政策不会持久,过段时间将会有所回转。

开发商猜想: 鼓励全款购房

随着执行细则的变化莫明,开发商开始闻风而动。

据了解,目前沪上多个中高档住宅项目都在二套房贷新政的

发布后受到了一定的影响,已经销售出去但未签订银行贷款合同的项目出现了个别退房人群,但由于目前房价上涨速度太快,大部分二套房以上购买者综合考量后,通过和朋友借款或其他方式筹集到首付房款后仍旧选择购买,市场上并没有出现之前媒体预测的“将出现大面积的退房潮”的局面。业内人士表示,房贷利率的增加远不及房价的上涨,因此多数购房者权衡一番后,还是会选择购买。

但是为了应对房贷新政,多数开发商正在制定自己的“新政”。一方面,个别开发商选择了统一提高首付比例的做法。另一方面,同样的项目,一次性付款比按揭贷款更容易买到房。业内专家认为,“开发商这么做的主要原因是,他们从二套房贷新政看出,将来有可能出现更为严格的房贷政策,为避免因此出现新的不利出现,开发商会在购买款上做文章,因为全款购买是最安全的。”

消费者面临三种选择

同的困惑,一再的陷入观望中。韩建君就此提出三条建议:

在银行执行“新政”的情况下,消费者面临三种选择:一是在目前的情况下,继续忍受。这主要指那些购买小户型,刚刚达到居住“温饱线”,无法提前还贷的中等收入的购房者,这些人在购房后就只能被动的接受政策的变动。二是提前还贷,笔者了解到,很多业内人士认为,这种做法存在一定的合理性。举例来说,100万的房子,如果要买第二套

房子就要首付40万,如果第一套还剩余20万贷款,那么完全可以拿20万提前还清第一套贷款,另外20万作为首付,那么用同样的钱可以省25%的利息。而且如果第一套房子是前几年买的,房价当时还不高,剩余贷款相对如今低很多。

三是通过选择专业的房产理财机构,来选择对最适合自己的贷款方式。因为这种房产理财机构本身掌握大量的银行政策,能够通过比对各银行的优惠政

策,给出合理的建议。韩建君告诉笔者,新政以来,华燕机构受理类似的业务大幅度上升。

同时,韩建君也强调说,如果消费者自住且有支付能力、资信也较好,那现在就赶快买。买家可以降低自己的需求,在预算、现金不变的情况下要么买小一点,要么买地段稍微远一点的。“随着利率的不断提高,加上未来可能征收物业税等情况,可以肯定的是买房的成本将不断增大。”

读者关注

“新上海人” 养老购房陷尴尬

新政时代,“第二套房”概念出现,首付提高,利率加成,百姓如何置业?

9月27日,央行关于第二套房的房贷新政出台后,由于细则未定,一时间市场上各种疑问猜测层出不穷。日前,本报上海地产专版特就“关注房贷新政”开设读者热线,了解读者对新政的政策、实施细则等方面的疑问,同时推出一系列专题,就读者来电中关心的焦点问题予以解答。热线开通短短两周内,本报就接到了近百名读者的来电来信,这其中“第二套房”如何界定成为问题的焦点。

在来电中,很多读者表示新政“第二套房”的说法不全面,其中反映问题最多在于子女为父母买房的情况。因为在目前的情况下,银行不为退休老人提供贷款业务,父母只能依赖子女贷款。而子女一般自己都有一套房。这种情况在“新上海人”中尤为普遍。子女都在上海工作,父母年老,只能接来身边为老人买套房子养老。笔者就这种情况询问了银行,银行表示,无论以“户”为单位还是以“人”为单位,这种情况目前都只能按“第二套房”来处理。对此,上海华燕房产会员制俱乐部常务副总经理韩建君表示,这种认定是很正常的,因为本来退休老人就不具备承担风险的能力,银行无法对其发放贷款,所以这部分产生的相关责任只能由子女来承担。

另外,如何提前还贷,公积金还贷算不算“第二套房”,要改善居住条件买入“第二套房”卖掉第一套房怎样才能使税收最少等问题也是读者关注较多的方面。(李真)

相关链接

各大银行 第二套房认定标准

目前各大银行基本上都确定了自己的认定标准,采取户为单位。

第一类:以户为单位,夫妻一方曾贷款买房,再购房则视为第二套房。无论是否结清贷款,均属第二套房。

代表:中国建设银行、中国农业银行及中国银行。中国农业银行还规定,夫妻一方曾贷款买房,无论是否婚前财产,都认定为第二套住房

第二类:以户为单位,在央行征信系统察看是否有贷款余额,如果已经结清,则按第一套房处理。

代表:中国工商银行、兴业银行

第三类:以个人为单位,只要贷过款,无论是否结清,都按第二套房处理。

代表:光大银行、招商银行

第四类:以个人为单位,只要此前贷款已经付清,即可作为第一套房办理。

代表:浦发银行

第五类:以个人为单位,已经结清贷款,再买房视为第一套房。首套房全额公积金贷款没有还清,则按照第二套房处理。

代表:华夏银行

第六类:外资银行中除汇丰银行外,都以个人为标准。

韩建君
华燕房产会员制俱乐部常务副总经理



首付从三成提高到四成以上,利率从下浮转变为上浮,面对密集的政策调控,消费者产生了不