

回应“房贷松绑” 银行态度谨慎

新华社：多家大行建议进一步完善差别化房贷政策



本报记者 杨玉红

首套房认定标准将放松？这两天，这条消息真伪成为沪上市民讨论的热点。记者向多家银行求证，银行“态度暧昧”，称尚未对客户准入条件和信贷政策进行调整。

昨晚，新华社发文称，多家大行建议进一步完善差别化房贷政策。

上海首套房认定现松动

昨天中午，沪上多个中介传出信息：沪上一家股份制银行——兴业银行的首套房认定标准得到了放松，具体为以家庭为单位，只要房贷贷款余额还清都算首套房，即“认房不认贷”，贷款利率为基准利率。

随后，记者致电兴业银行上海分行咨询，有房贷工作人员表示：贷款全部结清，且名下在上海无房，即可认定为首套房，然而首套房贷款利率无优惠，贷款利率为基准到上浮10%不等。

“该政策的变动将对沪上房地产市场产生较大的影响，尤其是对置换型的刚需购房者，只要其名下房贷余款还清且名下无房产，都可以认定为首套，这将大大减少刚改型客户的首付款及其购房利率。”德佑地产市场研究部总监陆麟介绍道，消息传出后，很多客户打电话求证真伪。

然而，昨晚，记者再次向兴业银行上海分行进行求证时，对方明确回复道：银行个人住房按揭贷款政策严格按照监管部门相关差别化住房信贷政策执行，未对客户准入条件和信贷政策进行调整。

传言或是一次民意回归

无独有偶，昨日下午，记者从个别房地产中介获悉另一则类似的传言：四大行将发布政策，只要房贷余额还清，且家庭名下无房都算首套房。

网传的消息比较符合支持自住需求的逻辑，也对市场颇有微词的“认房又认贷”一次民意回归。所谓“认房认贷”，指借款人家已有一套房，再买房的话算二套房；借款人家当前名下无房，但是曾经有过房贷记录，再买房也算二套房。早在2010年5月26日，住建部等三部门出台《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》，明确二套房认定以家庭为单位，并执行“认房又认贷”的原则，一直沿用至今。

上海中原地产咨询部经理卢文曦表示：在技术层面上，首套房认定标准即“家庭名下无房”，对于一些想拿到首套房信贷待遇的改善型家庭来说很苛刻。由于限制在“家庭”层面上，必须要将家庭范围内所有人名下的房子全部卖完。一般情况下，一个家庭很难有决心去实现这一条件。另外，即便决心先将现有房屋出净，然后净身去买新房。一卖一买这个过程中，会形成连环交易，加上中间一段空档期。这三个环节的协调具有蛮大难度。

信贷放松固然是利好，但因为有了一些限制条件和客观制约，放松效果可能并不如市场意料那样对楼市带来强烈刺激效果。所谓政策倾斜，并不是一刀切普惠，就像之前部分银行对房贷利率给折扣一样，其实都对客户有特定的条件要求。其影响力，都只能对少部分买家有效果。

利好信贷“呼之欲出”？

“暂不论这些信息是否真实，单从目前的经济形势和房地产市场交易情况来看，利好信贷政策也是‘呼之欲出’。”上海中原研究咨询部高级经理龚敏表示，信贷政策松动有经



■ 沪上某房展会，看的人多，买的人少

本报记者 陈意俊 摄

银行信贷部经理： 现行政策限制合理住房需求

昨天，中国工商银行和中国建设银行分别对房贷政策作出回应。工行表示，依旧积极支持个人住房和房地产开发的合理信贷需求。中国建设银行相关人士23日在接受新华社记者专访时表示，长期以来，建设银行发挥住房金融业务优势，一贯大力支持居民自住购房贷款需求，并建议进一步完善差别化住房信贷政策。

工行表示，认真贯彻国家有关房地产市场发展的政策导向，一直以来积极支持个人住房和房地产开发的合理信贷需求。

该行正密切关注房地产市场的变化和相关政策的调整，并将及时做好相关信贷政策的衔接，不断完善相应的金融服务。

建行表示，将以个人住房贷款为主的自营性业务和以公积金为主的委托性住房金融业务相结合，互相促进协调发展，为居民大众安居、改善住房需求提供有力的支持。

按照现行房贷政策规定，首套房贷可按基准利率执行，有的甚至可以享受优惠；但二套房贷不仅需要首付6成，利率最低为基准利率的1.1倍。不过，不少人对首套

房贷的认定标准存在疑问。

建行天津分行住房金融与个人信贷部总经理许小军告诉记者，他们在办理房贷业务过程中经常遇到自住性质的合理住房需求因“认房又认贷”的房贷政策受到限制。“差别化信贷政策不是为了满足自住需求么，但为什么一些需要改善住房条件而卖了房，且贷款已还清的购房者却被阻挡在银行门外？”

建行表示，住房信贷政策的出发点是支持自住，抑制投资投机，具体执行时应从实际出发，考虑合理需求，建议应将完善差别化住房政策提上日程，进一步明确和规范首套房贷支持的范围、条件和标准，切实满足居民家庭购买自住和改善型住房的贷款要求。

据新华社

【相关链接】

房价连跌3个月 促销力度将加大

目前，北上广深一线城市坚守限购限贷政策，上海易居房地产研究院发布的《8月份一线城市楼市报告》显示，一线城市新建商品住宅成交均价为21690元/平方米，比7月份下跌了738元/平方米，已出现连续3个月的房价环比下跌现象。

8月份，一线城市新建商品住宅新增供应面积为328万平方米，成交面积为243万平方米，自今年2月以来，一线城市每个月均呈现供大于求的特征，这加剧了库存积压的矛盾；一线城市新建商品住宅成交均价为21690元/平方米，比7月份下跌了738元/平方米，环比减少3.3%，同比增长3.2%。目前已出现连续3个月的房价环比下跌现象，其中，北京和深圳的跌幅最为明显。此外，一线城市新建商品住宅库存量为3486万平方米，环比增长2.5%，同比增长31.2%。继7月份库存量创新

高后，8月库存继续攀升。

8月份，一线城市商业营业用房供应面积为48万平方米，成交面积为16万平方米，呈现出供大于求的市场关系；一线城市商业营业用房成交均价为24473元/平方米，环比减少0.5%，同比增长4.7%，成交均价走势处于震荡式下行的态势；4个一线城市商业营业用房存销比为55.8个月，相比7月份54.7个月的数值，表现出明显的上升态势。这样一个增长态势贯穿于今年前8个月，说明一线城市商业营业用房库存的去化状况在恶化。

从指标来看，一线城市依然面临市场降温的压力。易居房地产研究院研究员严跃进表示，相比二三线城市的救市和刺激做法，一线城市在限购限贷政策上依然从严，这使得去化压力总体偏大，房企则会主动采取降价促销的策略。

本报记者 杨玉红

55.2%参与调查者表示“不会”，22.6%参与调查者表示“会”，另有22.2%表示持“观望态度”。“随着各种传言的发酵，可能会加重购房者的观望情绪，放慢入市节奏。”易居研究院研究院严跃进表示。

“如果银行给拥有多套房产的购房者提供首套房贷款，明显不符合央行政策的精神。所以在利益和质疑声中，银行政策的调整很纠结。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，不过，从目前市场情况来看，首套房贷款的放松可能性不小，首套房的认定为认房不认贷，二套房利率恢复到基准利率，很可能逐步成为现实。

银行要求房贷加大投放

针对各种网传信息，中国银行总行个金部昨日下午下发通知，鼓励各地方分支行配合地方政府房地产相关政策措施，积极支持居民合理购房需求。通知提出，要提高房贷审批效率，加大投放，积极营销开发商和中介；根据当地四大行利率平均水平，提供有竞争力的贷款价格。工行相关负责人回应称，工行认真贯彻国家有关房地产市场发展的政策导向，一直以来积极支持个人住房和房地产开发的合理信贷需求。

农行新闻处相关负责人称，目前暂时还没有消息。

传言加重观望情绪

昨天，新浪财经做了一份“四大行放松首套房贷”的网络调查，近4000位网友参加了调查，过半被调查者明确表示现阶段不会买房。调查中，在“四大行放松首套房贷，房价会涨吗？”的调查项目中，45%参与调查者表示“不会”，43.3%参与调查者表示“会”，还有11.7%表示看不清；现阶段你会买房吗？对此，