

央行放松首套房认定标准



一直流传的“还清首套房贷再贷算首套”的传言近日终于落地。央行发布通知要求积极支持居民家庭合理的住房贷款需求,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,执行首套房贷款政策;首套房贷利率下限为基准利率的0.7倍。

业内人士认为,信贷政策松动是一个持续利好,并不是一个限时利好。对于买家而言,并没有“过了这村没有这店”的交易紧迫感。他们有耐心继续观望房价的走势,在获得信贷更多支持的同时,图谋房价更大幅度的让步。

七折优惠很难落地实施

【政策】对于贷款购买首套普通自住房的家庭,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,具体由银行根据风险自主确定。

【解读】从表面上看,贷款利率下限七折当然是对购房者有利的政策,但问题是如果利率七折,对银行来讲属于薄利或倒贴执行。就目前银行对于房贷的姿态来看,仍倾向于至少在基准利率或基准利率之上来执行,按照基准利率七折的做法落地很难,而且即便执行也会有很多限制条件。

“最低标准不等于执行标准,银行在具体作法

上拥有很大的自由度。”上海中原研究咨询部总监宋会雍表示,从风险控制和放贷收益两方面来看,银行在未来执行中会更倾向于现行标准。该条对市场影响几乎可以忽略不计。

德佑地产研究咨询主任陆骑麟也表示,该项政策银行很难落地,因为上半年央行就出台过相关政策,希望银行对首次购置置业要有适当利率优惠,不过到目前几乎没有银行响应,即使有也是十分苛刻的标准,因此基准利率七折的利率优惠短期内几乎不会出现在市场上。

改善类买家负担减轻

【政策】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。

【解读】上海新房交易中普通商品住宅比例约为4.6%,且买家绝大多数是纯首次置业,无需政策倾斜。该政策对新房交易的推动力很弱。

二手房中,普通商品住宅占交易比例为75%。以目前刚需和改善的分布比例来看,大约有占市场20%-30%的改善型家庭可以直接受益。

业内认为,此举对改善类买家入市是一个重大

的负担减轻,并有望激活一部分有意入市但因顿在首付筹措环节的改善需求购房者。如果按照原先的标准是“认房又认贷”,第二套将会是7成首付,并且利率是基准利率的1.1倍。而此次央行出台的新标准,购买第二套普通住宅的购房者如果还清贷款,也将享受首套房的优惠。“信贷放松只是帮助了需求最迫切的、且卡在信贷门槛上的那部分改善型买家。信贷放松会形成局部的集中释放,这些累积需求过后,市场仍会回到一个平稳的态势。”

取消限购城市限贷也放松

【政策】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,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比例和贷款利率水平。

【解读】随着限购令的取消,限贷令对应松动延展,以配合对购房需求的贷款支持。宋会雍认为,总的来说,此次信贷层面的放宽,是对自住类需求强有力的入市支持,一定程度上提高了市场购买力。不过他也强调,买家更愿意看到房屋的降价,那才是购房总成本的降低。

房贷政策调整释放三大信号 并不是要再让房价“起飞”

市场高度关注的房贷政策调整终于在9月30日得以明晰。央行、银监会公布通知,积极支持居民家庭合理的住房贷款需求,首套房认定有所放松。

在房地产市场存在观望情绪、多地取消限购以及宏观经济下行压力较大的背景下,房贷政策调整释放出哪些信号?

信号1 支持改善型自住房需求

通知明确,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,执行首套房贷款政策。

“这次调整的亮点是,首套房的认定更加明确,范围有所扩大,从而支持改善型住房需求。”中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇表示,以前首套房还清了贷款再买房就享受不到首套房贷款优惠,现在则可享受最低首付比例30%、贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍的优惠。

随着经济发展和生活水平提高,越来越多居民产生了越来越强的改善型住房需求。中国银行国际金融研究所副所长宗良表示,二套房对于现阶段的中国人来说,更多是改善型住房需求,而非投资投机需求。房地产信贷政策要在抑制投资投机需求的同时,满足自住及改善型需求。

“大城市住房改善型需求量最大,改善型需求实现了,对刚性需求也是有帮助的。”国务院发展研究中心宏观经济部研究员张立群表示,刚性需求往往要求的是小户型,改善型住房需求满足后原有的小户型住房会周转起来,带动满足刚性住房需求。

国务院发展研究中心金融研究所研究员吴庆认为,对于首套房认定标准放松,可降低改善型需求的购房成本,利息成本估计会降低20%左右。

信号2 稳定房地产市场预期

这次房贷政策调整,是在近期房地产市场价格持续走低的情况下出台的。最新统计显示,8月份70个大中城市中,有68个城市新建商品住宅价格环比下降。

“房地产市场预期非常关键,一旦一致形成看空判断,对房地产市场健康发展非常不利。这时调整房贷政策,支持满足合理住房需求,发出稳定房地产市场预期的明确信号。”中国国际经济交流中心咨询研究部副部长王军分析。

在王军看来,这次房贷政策调整目的在于“稳”,并不是要再让房

价“起飞”。

房贷政策调整,从某种意义上说,也是回归常态。交通银行[-0.23% 资金 研报]首席经济学家连平指出,之前的限购限贷政策,主要是针对前几年房价持续猛涨、泡沫不断加大的特殊情况采取的特殊对策,带有明显的行政色彩。

“目前房地产市场的供求关系已发生明显变化,库存增多。需求虽然仍然存在,但因为各种限制措施难以充分释放。要顺应市场的变化,进行合理调整,释放改善型住房需求,稳定市场预期。”连平认为。

信号3 定向调控稳增长惠民生

放在更大的背景下看,房贷政策调整,与宏观经济下行压力加大紧密相关。8月份中国经济主要指标,从PMI等先行指标,到投资等实体经济指标,均明显回落,形势比较严峻。

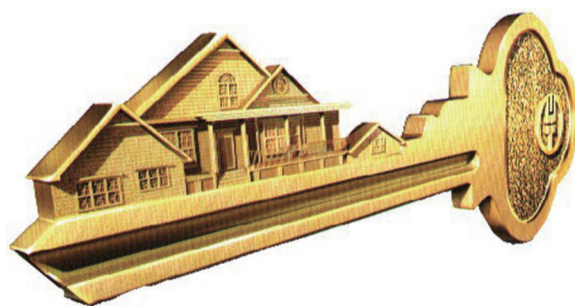
“经济下行压力很重要的来源之一,就在于房地产投资持续下降。调整房贷政策非常及时、必要,要引导房地产市场需求恢复,使房地产投资由落转稳,进而稳住整个经济增长。”张立群分析。

需要明确的是,这次房贷政策调整,并没有实施根本性转向和强

烈刺激。只是通过放松首套房认定标准,增加首套普通自住房和改善型普通自住房贷款投放等方式,支持改善型自住型需求,从而引导恢复房地产市场的合理需求。

“房贷政策调整,从宏观调控的视角看,还是一种结构性调控,没有大转向,不搞一刀切。就像之前对小微、三农的定向支持一样,是一种结构性调控。”王军认为。

住房需求,不仅关系到经济增长,而且关系到民生改善和消费扩大。连平分析,这次房贷政策适度松绑,是稳增长、调结构、惠民生比较好的结合。



山东闽商五金建材物流港



山东闽商五金建材物流港坐落于山东省枣庄市薛城区薛城经济开发区内,由山东闽商五金建材物流港股份有限公司倾力打造,项目总占地面积约400亩,建筑面积240000平方米,总投资8.9亿元。项目规划建设五金建材交易区、物流港生活办公区、闽商大厦星级酒店、电子商务孵化器、物流仓储配送区、车辆维护中心和物流联运信息中心。交通便利,道路四通八达,独享枣庄城际立体交通网络门户,距济南机场250公里,距徐州机场67公里,150公里交通半径,辐射日照、连云港两大港口优势,更享受京杭大运河薛城港400万吨吞吐量,打造辐射鲁南、苏北现代物流集散地。

山东闽商五金建材物流港,强大实力支撑,政府政策支持,实行“五统一”先进运营管理模式,建立“运营管理、信息化、三产配套、中介服务、政府服务”等为一体的一站式服务体系,打造五金建材物流贸易“一站式”大市场!