

# 房贷新政眷顾改善刚需 置业者可择机入市

9月30日央行正式出手救市,从松绑限贷到房贷7折利率,被业界解读为自2008年以后,力度最大最直接的“救市”。如今房贷新政已经满月,据了解,国内各地多数银行已执行“认贷不认房”新政,但是备受开发商及购房者期待的7折利率却只闻其声,不见其影。但是,不可否认,房贷新政鼓励自住型消费,刚需和改善型需求都将因此而获益。相比较而言,改善型需求获利更多,故可以考虑在现阶段换房,改善居住条件。业内人士指出,房贷新政之下,改善型刚需得到政策的特别眷顾,置业者可择机“入市”。

## 改善需求受益大



房贷新政调整为“认贷不认房”,明显有利于改善型需求。  
《关于进一步做好住房金融工

作的通知》第二条重新强调了此前首套房贷款政策,即首付比例最低30%,下限为基准利率的0.7倍。而

对于已有一套住房,但已结清贷款的家庭,再贷款购房按首套房政策执行,相比调整前“认房又认贷”政策,首付比例最低限从六成下调至三成。

对于这样的变化,其直接作用就是使得购房门槛大幅降低。尤其是对于之前买过房的人来说,意味着重新获得了购房机会。此次的调整已突破2011年“国八条”二套房首付比例最低限为六成的政策。业内人士表示,此前房贷政策,要求买过房的人再次购房时,首付比例达到六成,这对大多数人来说,难以实现,因此导致大多数改善型需求被硬生生排除在市场之外。

## 购房门槛和购房成本都有所下降

央行房贷新政其实在一定程度上降低了改善型再置业的置业门槛和购房成本。

周先生在河西有一套房子,是贷款买的,现在已经全部还清。而现在想要改善居住条件,准备在九华购置一套50万元的普通住房。如果按照之前的信贷政策,周先生需要

筹集30万元的首付款,这对他来说经济比较压头,所以只能放弃该想法。但根据房贷新政,周先生只需筹集15万元的首付款,相比之前减少一半,购房门槛降低不少。

戴女士有过贷款买房记录,再次买房时还要贷款30万元。按照之前的信贷政策,戴女士属于“二套

房贷”,利率最低需要上浮1.1倍。按照当前6.55%的房贷基准利率,还款期限如果为15年,那么连本带息共需向银行归还49.16万元。而根据房贷新政规定,即使是按照基准利率执行,戴女士也可以节省近2万元;如果能够申请到8.5折利率,则可以节省4.8万元。

## 置业者:不必苛求最大优惠

经济分析人士指出,银行不会做亏本买卖,因此7折利率在目前几乎不可能被执行。据了解,目前商业银行5年期以上贷款的基准利率为6.55%,7折利率就是4.585%,而5年期定存基准利率为4.75%,相比之下要高一点。此外,不少银行发行的银行理财产品

收益率也接近5%左右,比7折利率也要高出0.4个百分点。由此看来,银行如果发放7折利率肯定是亏钱的。

虽然央行重提7折房贷利率,但就目前情形而言,很难获得如此巨大的优惠,所以专家建议购房者应该摆正心态,不必为无法获得7

折优惠而纠结,进而错失购房时机。“从理论上来说,银行不会做赔本生意,所以置业者也不要妄想银行将会无条件执行7折优惠利率。所以在权衡各方之后,只要是切实地降低了实际的进入门槛和购房成本,置业者也可以伺机出手,毕竟现在是比较好的置业时期。”

# 30余城公积金政策密集松绑 楼市回暖有望加速

在央行祭出“9·30”房贷新政后,多地公积金开始密集调整。

中原地产市场研究部提供的统计数据显示,截至目前,已有济南、苏州、南京、武汉、贵阳、长春和成都等超过30个城市对公积金贷款政策进行不同程度调整。

新城控股高级副总裁欧阳捷告诉记者,购房贷款政策包括两部分,即首付和利率。贷款利率下降幅度不可能太大,除非央行把存贷利率一起下调。央行已经下调了首付比例,而留给地方的余地只有公积金政策调整。

中原地产首席分析师张大伟表示,资金面紧张依然影响目前市场,所以很多城市在无法改变信贷额度政策的情况下,针对公积金政策出台调整措施,不仅可以事实上释放资金进入楼市,对市场也有明显的提振作用。

据了解,山东烟台市自11月1日起,未婚子女买房可提取父母公积金,职工连续缴存半年即可申请“公积金贷款”,二手房“公积金贷款”最高额度提至30万等多项住房公积金惠民新政开始实施。

11月4日,杭州市住房公积金管理中心余杭分中心发布通知,宣布开始执行公积金新政,首套房结清相应住房贷款的,执行首套公积金贷款政策,并支持异地缴存职工申请公积金

贷款。

南京、济南、石家庄等地也对公积金政策进行了调整。从11月开始,甘肃省各地购房者只要符合按时、足额、连续缴存住房公积金6个月,就可以利用公积金贷款。此前,甘肃省各地的贷款条件是需要连续缴存住房公积金1年以上。

湖南省直单位住房公积金管理中心近日发布通知称,11月起对个人住房公积金贷款的有关政策作出调整,其中包括降低首套房公积金贷款首付比例至20%,恢复省内异地互贷,取消公积金贷款时间间隔等。

“公积金松绑政策主要出现在二、三线城市,这类城市对房地产依赖度大,从目前各种微调政策预期的效果来看,税收优惠以及限购、限贷放松将对市场短期形成利好,市场有望走出一波上行行情。”张大伟说。

其实,早在10月9日,住建部、财政部和人民银行就联合印发了《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》规定,职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金个人住房贷款。对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满6个月的,缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计算。

《通知》要求,住房公积金个人住房贷款发放率低于85%的设区城市,要根据当地商品住房价格和人均住房面积等情况,适当提高首套自住住房贷款额度,加大对购房缴存职工的支持力度。

公积金制度松绑的做法,对于住房需求的释放,无疑是积极的。

中国房地产学会副会长陈国强在接受采访时表示,公积金的调整,和“9·30”房贷新政的方向都是一致的,公积金调整的基本方向是降低门槛,提高贷款额度,包括取消过去的一些相关收费,这就给有购房需求、符合申请公积金贷款的人群更好的购房环境,也能把购房计划提前实现。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示,相比商业银行信贷利率放松的做法,各地公积金管理中心的松绑动作更积极。因为公积金资源之前处于沉睡状态,目前亟须将其唤醒,即契合公积金制度设计时的初衷。同时,公积金资源的盘活,不会给货币监管层带来太多压力,所以各地改革的顾虑比较少。

他说,第四季度开始,随着越来越多刚需购房者获取公积金贷款便利程度加大,购房者购房的成本会减少,包括返乡置业等购房需求也有望在第四季度积极释放。



## 央视《黄金100秒》 枣庄选拔赛开始啦

11月7日,由“伦达·鲁南水城”冠名的央视《黄金100秒》枣庄选拔赛新闻发布会在鲁南水城举行,选拔赛于11月8日起在鲁南水城盛大开启,整个海选活动为期一个月。初选共分7个场次,在每个周六、周日进行,11月30日进行海选总决赛,届时央视名嘴李佳明和扬帆将组成黄金搭档担纲主持。

《黄金100秒》由打造过《非常6+1》等王牌节目的哈文团队全力打造,在《黄金100秒》的舞台上,表演者将在100秒的宝贵时间内尽情释放才艺和激情,只要现场观众的投票支持让选手在舞台上站够100秒,参与者就有可能获得本场节目最终大奖。海选表演节目形式可以多种多样,不限才艺和年龄性别,不管是美声、通俗、民族唱法的演唱者,还是脱口秀、相声、口技、杂技、魔术、舞蹈等表演者,甚至是京剧、柳琴戏等地方戏的从业者或票友,都可以来这个舞台挑战。目前,《黄金100秒》海选已正式开始报名,百秒舞台期待着你的参与。

鲁南水城位于市中区西昌路西侧、东湖公园全民健身中心南侧,是枣庄市、区两级的重点项目,以多种业态为核心,集购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、旅游六大核心为一体的鲁南首席水文化休闲主题商业广场,聚集了东湖周边高端消费客群,截至目前,鲁南水城已经完成了近70%的招商,鲁南水城也将以次海选作为契机,借助“黄金100秒”的强大影响力,推动项目发展,打造枣庄独具特色的城市名片。(记者 马帅)

## 山东拟出台住宅管理新规 不交维修资金不交房

楼顶漏雨、外墙渗水、电梯故障、管道失修……房屋质量问题层出不穷的当下,住宅维修资金使用成为千家万户关注的焦点话题。近日,针对住宅专项维修资金(以下简称维修资金)的使用,山东省住房和城乡建设厅出台《山东省住宅专项维修资金管理办法(草案)》(以下简称草案),明确维修资金实行属地化管理制度,并规定了7种情况可启动应急维修程序。

根据现行办法,维修资金使用,采用“双三分之二”的决策方式,即“维修和更新、改造方案应当经有利害关系的、已入住面积且已入住户数的比例达到三分之二的业主书面同意”,才能动用维修资金。而实际操作中,有的业主不在小区居住,有的业主认为“事不关己”,物业或业主委员会挨家挨户征集签名是件很麻烦的事。最终,多数会出现维修资金不能启用,房屋维修不得不得被搁置的结果。

为进一步盘活维修资金,草案在沿用“双三分之二”做法的同时,允许业主采用“异议表决”方式管理维修资金。记者了解到,所谓“异议表决”就是“持不同意见业主的占有部分占建筑物总面积且占总人数不足三分之一的,视为表决通过。”

在此基础上,草案还提出,维修资金使用表决的方式不仅限于“书面同意”。“维修资金管理机构应当建立公开电话、网站,开发使用维修资金业务网络平台、业主表决系统、移动终端APP等信息化媒介,接受社会投诉监督,提高维修资金管理效率。”

## 住房公积金新政落地济南 连缴6个月即可申请贷款

日前,新华房产记者从济南市住房公积金管理中心获悉,公积金新政落地济南,从11月5日起,在济南连续缴存公积金6个月即可申请公积金个人住房贷款,在异地(包括省外)缴存住房公积金,在济南购买自住住房的,凭缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明,也可在济申请公积金个人贷款。

## 昆明出台新政 子女还公积金贷款可用父母公积金

11月7日,昆明市住房公积金管理中心发布3项公积金支取新政——为控制公积金风险,让公积金政策更加惠民利民,昆明市住房公积金管理中心出台了既非共有也非共同还款人的父母(或子女)可以自己的公积金账户余额协助偿还子女(或父母)住房公积金贷款,控制同一套住房频繁交易过户提取住房公积金、大修自住住房提取公积金3项新政策,新政策于今年11月3日起执行。昆明市住房公积金管理中心相关处室负责人在作出深度解读的同时表示,3项支取政策的出台,将使昆明市的公积金政策更加规范、严谨、便于管理。