

三银行房贷细则出台 仍遭质疑

传闻银监会重申：“二套房”肯定不享新政优惠

消费者声音

救市新政策 让我省了千元

某广告公司职员陈小姐(首次置业者):政府出台救市政策,对我来说是个好消息,我看中的房子是87平方米左右的,这样算来不仅首付交14万就可以,其他的减免税加起来还能省千元。但我个人认为,新政还是有很多让人猜测的地方,甚至过后可能又有更利好的政策出台,楼价会再降。

信息时报见习记者 张金娜

印花税免征 是唯一着数

外企职员郭丽(二次置业者):我准备购买第二套房,由于身份不再是首次置业者,无法享受契税下调和首付两成的政策优惠,唯一的“着数”是印花税的免征,但影响不大。我算了一笔账,自己看中的新房总价约为200万元,新政前后能省的印花税仅占房价的万分之五,即1000元。“对于一套200多万元的房来说,节省千余元的印花税真的不算什么。”

信息时报记者 徐凤

专家言论

不同类型买家 应区别对待

满堂红市场研究部主任肖文晓:新政的目的是鼓励合理的自住性质的住房消费。对普通住宅的认定可以参照国家对非普通住宅的认定标准,即普通住房的建筑面积应在144平方米以下。至于“改善型置业者”,则可以用“首次购房面积不超过90平方米、二次购房面积在144平方米以下”的标准来认定。对不同类型的置业者应区别对待,保证新政的主旨在执行过程中不会出现偏颇。

信息时报记者 徐凤

细则应促使 房价有效下降

中国著名品牌营销专家陈真诚:如要有效挽救目前市场,细则应该往促使房价有效下降方面靠拢。在新政策范围内,如在一个城市,或可计算出一个具有中间指标意义的公共房价价位作为出台政策的基本房价参考标准,低于这个标准的低价房,可取比较多的利率折扣或比较低的首付,房价越低利率折扣越多,首付也越低。此外,不排除新政及细则可能会出现执行难的问题。

信息时报记者 徐凤



有业内人士表示,如果银监会坚决对二套房贷不放松,楼市将很难有回暖起色。信息时报记者 罗莎琳 摄

□信息时报记者 罗莎琳

日前,在国务院在下发了对购房实行下调契税以及降低贷款利率的通知后,中国建设银行、中国农业银行、光大银行纷纷出台了房贷细则。同时,备受关注的“二套房”贷款政策是否会松绑,最近也有消息称,银监会重申原二套房贷规定不变,银行不应将二套房趁机列入“改善型购房”。

建行: 改善型住房解释仍模糊

建行公布的房贷新措施规定,对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求,将在贷款利率和首付比例上按优惠条件予以支持。对于居民购买非自住房、非普通住房的,将适当提高贷款条件。至于什么是改善型普通自住房的贷款需求?该行解释说,一般理解,如果现在贷款买的房子由于面积小等原因不能满足住房需求,需要贷款再购买一套普通住房用来一家人居住,可以认为是改善型普通自住房。

对此,买家陶先生表示,建行有关“现在贷款买的房子由于面积小等原因不能满足住房需求,需要贷款再购买一套普通住房用来一家人居住,可以认为是改善型普通自住房”。这个界定有失公平,如果一家人住着200多平方米的大房子而仍然认为“小”需要换房,是否也可以享受优惠利率?

农行: 首购首付比例不低于25%

10月29日晚间时候,中国农业银行网站再度公布了有关“房贷新政细则”的新规定内容,明确七折利率仅限首购。

农行二度出台的房贷新规定明确,借款人购买非普通住房的,即使是首次购房,首付比例原则上不低于25%。居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房贷款需求,最低首付比例为20%;贷款最低执行利率调整为同期同档次基准利率的0.7倍。

尽管农行明确规定了首次购房首付比例不低于25%,但对于普通自住房以及改善型普通自住房依然没有做出明确规定。买家张小姐认为,此细则有不少疑问,第一,普通住房的认定标准?第二,改善型的认定标准?普通住房是按90平方米还是144平方米来计算?改善型又如何界定等。

光大银行: 符合条件的二套房首付二成

日前,光大银行总行对

新政执行细则作出明确规定,符合条件的二套房将给予首付二成、利率优惠18%的贷款政策。

同时,该银行对于二套房贷“松绑”细则对二套房及以上的贷款新政也做了规定:如果客户购买的是第一套自住房,符合套型建筑面积在90平方米以内等条件,那么,首付比例为20%、贷款利率在基准利率的基础上下调30%。如果买的是二套房(指的是此前在银行有1笔未结清房贷,以下类推),如符合条件,首付比例为20%、贷款利率在基准利率基础上下降18%。如果买的是第三套房,首付比例将提高到30%、利率不享受优惠。该新政对首套和二套住房、三套住房的界定以家庭为单位。

不少业内人士认为,该细则是几大银行当中最详细的。满堂红研究部高级研究主任肖文晓表示,但与传闻银监会对于“二套房”肯定不享新政优惠却有一定冲突。

传闻银监会: 重申原二套房规定不变

日前有媒体报道,银监会在各大银行房贷细则欲出台时,紧急重申原二套房规定不变,银行不应将二套房趁机列入“改善型购房”,并要求各银行严格执行去年出台的“二套房”贷款相关政策。

截至记者发稿为止,此消息还没有得到银监会的证实。但业内人士表示,如果银监会坚决对二套房贷不放松,楼市很难有回暖起色。粤沛地产副总经理黄春认为,二套房贷政策是压制楼市难以回暖的主要原因之一。如果仅仅针对首次买房的买家实行降首付、降利率,对楼市的整体回暖并不能带来太大作用。

开发商声音

不因新政 改变销售策略

碧桂园相关负责人:在新政细则即将出台的过渡阶段,碧桂园广州地区旗下的凤凰城、顺德碧桂园和荔城碧桂园等楼盘,不仅没有利用新政提升价格,相反,将采取适当的优惠措施推全新单位,多个楼盘有97折、91折的优惠,还代交物业管理费等。此外,按照国家近期的购房利好政策,符合条件的买家还可在印花税、土地增值税、贷款等方面享受到相关优待。

信息时报记者 徐凤

仍按部就班 销售产品

万科相关负责人:在新政推出的首个周末,广州万科旗下中粮万科金域蓝湾、万科云山等三个项目响应新政开展了“理想家90零契税”活动。由于新政出台后市场需要一段时间消化,市民的置业心态在短期内也难以发生根本逆转,因而广州万科会按照既定的节奏和定价策略销售产品,并不断提高产品品质和业主满意度。

信息时报记者 徐凤

消费者 仍持观望态度

时代地产覃章惠:这两天某些银行虽已有细则出台,但是消费者仍持观望态度,甚至有的已交了定金的买家要求把签购房合同时间延后,等待着银行或是相关单位最清晰的细则出台或开始实施。而我们开发商目前所有的计划,包括价格、推货情况等,都是需要根据具体的、准确的细则出台以及消费者明确的反应进行调整。

信息时报见习记者 张金娜

短期内对我们 影响不大

颐和公司相关负责人:因为我们的产品主要是高端的,而出台的新政主要对象是中低消费者,所以在短期内对我们没有什么大影响,但是对整个宏观经济还是有影响的,同时也会影响到消费者购房的信心。另外,在目前这个过渡期我们暂时还没有应对的政策。

信息时报见习记者 张金娜

广州楼市一周签约情况

时间	套数
10月22日	193
10月23日	163
10月24日	118
10月25~26日	235
10月27日	107
10月28日	69
总量:885	

(数据由焦点网根据阳光家缘统计)

签约楼盘前十名

楼盘	套数
富基广场	82
白云尚城	51
广园东碧桂园	48
可逸豪苑	46
恒大山水城	45
南沙碧桂园	29
金东环大厦	25
荔尚大厦	24
广州雅居乐	23
祈福辉煌台	20