

财政部下调个人房贷利率， 多重利好政策出台

□信息时报记者 陈思慧 王汨

10月22日，财政部出台房产新政：从今年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税；个人住房公积金贷款各档次利率下调0.27个百分点。从10月27日起，金融机构贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%。

在多重利好政策的刺激下，信息时报记者踩盘发现，在新增实施的首个周末，东莞楼市客流量有所回升，东莞楼市会否就此步入回暖通道？对此，业内人士认为，本次新政着重刺激首次自住型、普通型置业需求，不会引起东莞房价的波动。

具体实施

东莞公积金贷款率按时段区分

新政颁布后，普通市民最为关注的降息政策在东莞将如何实施的问题，东莞市住房公积金管理中心表示，最新的下调利率将按照市民缴交公积金时间的不同，分批实施。

其中，于今年10月26日之前（包括26日）申请公积金贷款住房贷款的市民，将从明年1月1日起实施新的公积金贷款利率。而今年10月26日之后申请公积金贷

款的市民，将于贷款当日起实施新利率。

而对于“首次购房最低首付调整为20%”的规定，该中心称，此规定针对的对象是金融机构。并且东莞的个人住房公积金贷款早就有“两成首付”的规定，只要公积金贷款申请人符合首次购房、购房面积在90平方米以下、每平米购房款在4000元以下等条件时，便可享受“两成”首付。



从政策颁布到其效应开始显现，需要3个月到半年的时间周期，所以预计到明年春天政策的效应才能体现。
本版摄影 信息时报记者 聂奇文

政策分析

新政降低“改善型”买家的购房成本

央行新政出台之后，大众最为关注的焦点之一，莫过于新政中指出的一个新概念“改善型普通住房”。央行规定，对居民首次购买普通住房和改善型普通住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持。

这意味着，贷款利率下浮30%和首付比例调整为20%的优惠政策，除了首次购买普通住房的居民外，对于那些购买改善型普通住房的贷款需求也将有优惠支持。对此，业内人士普遍认为，政策中没有对“自住房”和“改善型自住房”进行明确

定义，比较笼统，预计央行和地方政府会在日后明确细则或根据各地情况灵活掌握。

东莞市中天力通房地产开发有限公司营销经理朱必步表示，就目前市场而言，除了那些需要购置首套住房的购房者以外，还有很大一部分的购房需求来自那些已经有一套住房、但又有提升居住环境的换房需求的人群。相比严格的二套房政策限制，新政策会明显降低改善型普通住房的购买成本，优惠政策中的“改善型普通住房”包含了二套房的概念，一定程度上说二套房贷也受惠了，这等于给二套

房贷的即将松动埋下了伏笔，但“改善型普通住房”的明确定义还要看日后的实施细则。

满堂红东莞及珠海分公司商业项目部负责人谢铭泽表示，改善型自住房是为了鼓励自住型、改善型的消费者，他认为政府出台楼市新政，不是想提高成交量而是想消费者获得实实在在的优惠，对于具体细则政府没有实施“一刀切”，而是将权利下放给了地方政府，让各地政府根据实际情况制定相应实施细则。“此次楼市新政对一手房的针对性要强一些，对于二手楼市，虽然部分

税费降低了，对二手房交易影响不会太大。另外，东莞二手房存在的一些自身问题，比如办证时间一般要比周边城市如广州、深圳、珠海等长3~4个月，另外税费太重，手续繁琐，如果东莞政府在这方面出台相关政策，对二手楼市将有大的促进作用。”此外，谢铭泽认为从历年来的调控政策来看，从政策颁布到其效应开始显现，需要3个月到半年的时间周期。加之买房本身也有较长的周期，从决定买房到完成交易还有较长时间，所以预计到明年春天政策的效应才能体现。

“暖市”措施有助重建消费信心

合富辉煌市场研究部副经理李兴旺表示，政府出台一系列“暖市”措施，其出发点是稳定国家经济，保持经济稳定发展。促进商品房成交，一方面防止房价过猛下跌而带来一系列恶化后果，一方面也是国家当前刺激内需，冲消出口减少带来的经济衰退，旨在稳定国家经济。

他表示当前影响商品房交易的已经不再是价格

了，相比开发商降几个点的金额，减免的契税显得微不足道。

他说，这个阶段影响楼市成交的还是信心问题，购房者对当前宏观经济缺乏信心，应该说严重缺乏信心，导致他们购房意愿锐减。利好政策或消息也不常有立竿见影效果，当利好政策持续一段时间，当消费者认同国家政策，当国家经济持续向好的方向发展，消费

者信心持续增加的时候，商品房成交量的提升才会更加明显。

“东莞房地产市场存量相当大，如果在政策的刺激下能够释放出来，他同时表示，从近期开盘或新推的楼盘销售情况来看，消费信心在慢慢培养，政策信号作用增强。”



银行动向

多家银行未收到执行细则

央行的房贷新政从10月27日开始执行，按照规定，各商业银行应当在此之前拟定具体细则，不过时报记者采访了解到除农业银行外，其它各大银行东莞支行并未收到执行细则。“即便27日有细则出台，从总行下放到分行再落实到支行至少也需要在30日才能从市场上得到体现。”招商银行东莞支行信贷部有关人士表示。

记者在采访中还了解到，银行人士普遍对“改善型普通住房”的概念感到困惑，觉得这比“二套房”还难界定。业内人士认为，贷款利率下降可能给银行增加业务量，但利润也不可避免受到影响。这也是银行在制定细则时必须考量平衡的因素。

10月28日，中国农业银行在商业银行中率先出台房贷新政执行细则，还重点明确了个人住房贷款的利率调整政策。一种方式是自动调整，即对初始贷款发放金额在30万元(含)以上、原执

行利率为同期同档次基准利率0.85倍的贷款，原则上通过银行内部的计算机系统自动调整利率，无需借款人申请，贷款执行利率自2009年1月1日起即统一下调为同期同档次基准利率的0.7倍。另一种方式是手工调整，即对不符合自动调整标准或由于其他方面的原因无法进行自动调整的贷款，须先由借款人主动提出书面申请，银行在审批过程中要基于合同约定，综合考虑原适用利率、客户贡献度、客户资信及监管要求等要素提出最终审批意见，经借贷双方协商一致，于2009年1月1日(含)之后进行调整。对借款人有连续90天(含)以上逾期记录的，农业银行将不予受理其利率调整申请。

然而，就在消息公布的当天晚上，农行方面称，受监管部门新的政策要求，该细则有些细节还要改动，因此收回已发布的新政执行细则，与此同时，农行网站上也撤下了该执行细则。