

房贷新政能让楼市升温吗?

记者走访惠州多个在售楼盘发现购房者缓签合同希望享受免契税等新政

□本版撰文 信息时报记者 任旭东
本版摄影 信息时报记者 陈双焱

10月27日,是国家房贷新政实施首日。按照新政要求,从27日起,商业性个人住房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%。

信息时报记者从惠州多个在售楼盘了解到,由于各家银行在惠州的房贷优惠细则还没有出台,目前买家多数要求延缓签署房贷按揭借款合同,希望搭上房贷优惠政策的首班车。业内人士表示,首付两成、利率下调到0.7倍对于购房者是非常有吸引力的,同时对楼市有较大的促进作用。但新政暂时不可能拉升房价,最快要到春节前后才能显现效应。



业内人士表示,新政出台暂时不可能拉升房价,最快要到春节前后才能显现效应。

买家缓签按揭合同 想搭新政“首班车”

据惠城区几个在售楼盘销售人员反映,自10月22日晚国家房贷优惠政策出台以来,已经签了购房合同的买家为了搭上优惠政策的首班车,不约而同选择推迟与银行签订按揭借款合同。

麦地一在售楼盘售楼员林小姐说:“新政出台以后,许多客户要求暂缓签按揭合同。我们现在已经根据客户暂缓与银行签按揭借款合同的要求,目前正等待政策的实施细则。”她告诉记者,10月22日之前已经签了按揭借款合同的买家就没有办法再改签了。

房贷利率低于存款利率

据了解,针对细则出台时间,建行房贷中心有关负责人表示,实施细则仍在等待省行的通知。而据记者了解,目前建行广东省分行已经出台相关细则。而农行银行惠州分行有关负责人也表示仍在等待上级部门的书面通知。

根据国家房贷新政,国内商业银行对住房贷款的最低优惠利率在现行基准利率7.47%的基础上上下浮30%,将改变为5.229%。有观点认为这样的利率已经低于5年期存款5.58%的利率,意味着银行做的是亏本买卖,所以银行出台细则也持审慎态度。

首付下调每月多还贷款

在麦地一家小学当老师的林小姐告诉记者,据她了解,本次新政虽然首付降了,不过随之而来的是贷款数额增加,虽然已经降息,但房价没有下降,偿还贷款还是给消费者不少压力。持同样的观点的市民不在少数。“80后”的钟先生想一步到位买一套三居室的房子,他告诉记者,目前楼市政策利好,不过还不明朗,而他不想把每月的还贷增加降低生活质量。“这样也不好,不能为了房子

花钱就缩手缩脚,这样仿佛享受打了折扣。”

固定利率贷款无法受惠

在此轮新政出台中,恐怕只有固定利率贷款的消费者要皱眉头。接受记者采访的多位专家表示,在加息过程中受到青睐的固定利率房贷产品,现在已不少人问津,经济专家的降息预期让固定利率房贷更富争议。

那么,固定利率房贷是否已过时?银行方面的专家认为,经济周期什么时候上升、下降,一般人很少能作出预测,所以是否选择固定利率、何时选择,全凭个人判断。如果借款人对利率走势判断准确,就能通过使用固定利率贷款节省利息支出。

一名银行业内人士也坦言,当前的固定利率还偏高,在贷款利率下调的背景下,不排除有下调固定利率的可能,有选择意向的消费者不妨再等等。另外,现在不少银行都更新了传统方法,消费者可以选择固定+浮动利率的组合方式,选择具体的年限。

新政暂时不能拉升房价

江北一在售楼盘的开发商表示,利率下调到0.7倍对于购房者是非常有吸引力的,至少想买房的人不会再为银行的事而困扰,这对楼市有较大的促进作用,但暂时不可能拉升房价。此外,这一政策还能吸引一部分抄底心态的投资客。但是,该开发商表示,由于银行还没有公布细则,如何甄别改善型普通自住住房这一点很关键。首付下调,其实在楼市作用不大,很多客户能支付首期,关键是利率影响二次以上购房的客户。一名市民表示,银行现在对待新政十分谨慎,还是相互观望,等待政府的态度。

新政答疑

已经缴纳契税 是否会返还?

不可以。按照政策理解,此次政策目的是为了促进居民购房。因此,只有在11月1日以后进行交易的购房者才能够享受契税降低以及其他各项税收减免的优惠。随着地方政府出台新措施,相信会有更多优惠政策出台。

如果已经购买了第一套住房,正在交付贷款,此次贷款利率下降是否会对还款有影响,可否享受低利率贷款?

和上述理由一样,一般来说低利率贷款只针对新增客户实行这一低利率措施,也就是10月27日以后购买的房屋在符合条件的情况下能够享受这一优惠。

不过由于目前银行为了争夺房贷业务,部分银行可以提供代客提前还贷并以优惠利率转移按揭贷款的业务,这使得已经贷款的购房者也有可能享受这一优惠。

公积金利率下调应该怎么计算?

此次公积金利率调整没有和商贷利率调整同时进行,5年以上长期贷款来看,下调后利率4.59%,相比于首次降息之前的5.22%,相差0.63%,等于针对公积金贷款进行了三次降息。

改善型住房怎么界定?

一般认为,家庭将唯一一套住房出售,用以置换购买另一套住房的行为被称为“改善型住房”行为。这种情况下,只要购房面积符合90平方米及以下就能够享受优惠。

普通商品房和非普通商品房的定义是否改变?

普通和非普通住房的标准,由于目前房价较前一次划定标准时翻了几番,因此还要由建设部划定最新标准,并由地方根据当地的具体情况制定细则而定。

业内人士认为仅依靠契税降息等小幅度优惠,对房价敏感度最高的中低收入者刺激不足——

惠州楼市回暖尚需时日

新政对楼市所带来的利好显现时间,业内人士认为这种影响不会立竿见影。从历年来的调控政策来看,从政策颁布到其效应开始显现,需要一个阶段的时间周期。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,所以预计要到春节前后政策的效应才能体现。

该业内人士进一步分析,春节前后,受各个

行业的收入习惯影响,在这个阶段不少消费者对大件产品的购买比较热衷。因此,这个阶段也是购房相对集中的时期。从新政开始实施到春节这段时间还有2~3个月,经过这个阶段的具体实施情况,中小户型的相关楼盘或会提升销售量。

国家对房产的调整政策是否预示着楼市从此回暖呢?业内人士认为楼市的影响需要继续观察,预计

惠州楼市不会立即转暖。主要原因在于本次调整涉及购房群体较窄,而中低收入者最敏感的因素还是房价,仅仅依靠契税、降息等带来的小幅度优惠,对他们的刺激力不足。

东平一家楼盘的开发商表示,此次调整主要是以住房保障为前提,而非投资性购房。从这点来说,可能会刺激一部分需求,楼市会出现好转,但是房价没有降到一定程

度、受众观望情绪仍在继续,楼市回暖尚需时日。

该开发商表示,此次调整可以使一部分自住型购房需求得到释放,有利于调整供求关系,打消房价中的虚假成分,促进楼市健康发展。惠州开发商应该在自身硬件方面提升楼盘的性价比,同时接受房价理性回归的现实,建造老百姓真正需要、满意的房子,才能促进楼市的健康回暖。