

房贷标准明确 二套房认定以家庭为单位

中国人民银行和中国银监会昨日发布通知,确定个人住房贷款新政策的细则。通知要求,商业银行在认定房贷次数时,须以借款人家庭(仅包括借款人、配偶和未成年子女)为单位。这些家庭成员只要一人有房贷记录,则其本人和其他家庭成员再申请房贷时,均将被认为是第二套及以上的房贷。这是监管部门首次就第二套及以上房贷的认定标准作出规定。

首次明确以家庭为单位

对于第二套房贷政策,因为原来没有细则,所以各家银行都根据总行的规定来执行,由于标准不一,所以部分银行按家庭为单位,部分银行以个人为单位。但是昨天通知首次明确了要以家庭为单位。

昨日下发的通知中第一条就规定,银行应以借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)为单位认定房贷次数。

工商银行分行营业部一位工作人员告诉记者,工行原来就是按照家庭为单位考核是否是第二套房贷的。“不过,我们只考察借款人夫妻双方,并没涉及到子女。”此外,建行等也是按照家庭为单位调查的,不过,对于通知中首次出现的家庭中“未成年子女”也要调查的说法,昨日接受记者采访的多家银行房贷负责人表示不解,“未成年子女本来就不能作为借款人啊,调查未成年子女好像没有什么意义。”

房贷已还清的也算第二套

根据通知中的第二条,除了人均住房面积低于当地平均水平之外,其余已利用银行购房贷款的家庭,再次向商业银行申请房贷时,均应按第二套房贷政策执行。但

如果是原来贷款已经还清的究竟算不算第二套房贷呢?

记者了解到,目前南京各家银行为了竞争客户,在界定第二套房贷时,基本上采用的是比较宽松的政策,即对于已经还清的贷款,基本上都不再纳入第二套房贷。

但是昨日央行、银监会在答记者问中却明确表示,除了第二条规定中提到的人均住房面积低于当地平均水平之外,其余已利用贷款购买首套自住住房并有贷款记录,不论其贷款是否还清,再次向商业银行申请购买第二套(含)以上住房贷款的,均按照第二套房贷政策执行。

公积金贷款明确纳入第二套房贷

昨天通知中规定,已利用住房公积金贷款购房的家庭,再次向商业银行申请住房贷款的,也要按二套房贷政策执行。

不过记者昨日通过工行、建行等多家银行了解到,目前南京的公积金贷款尚未纳入征信系统。“外地的公积金贷款有的已经进了个人征信系统,但是我们在发放贷款时,好像还查不到公积金贷款的信息。”南京一银行负责人表示,如果南京公积金贷款信息没纳入征信系统,那么南京已经贷过公积金贷款的市民就有空

可钻,原来即使贷过公积金,也可能不算第二套房贷。不过,这位银行人士认为,“南京公积金贷款信息迟早要和征信系统联网的。”

对低住房面积者有倾斜

通知对人均住房面积较低的家庭给予政策倾斜。对于已利用银行贷款购买首套自住住房的家庭,如其人均住房面积低于当地平均水平,再次向银行申请住房贷款的,可视为首套自住住房,首付比例和利率水平不会提高。但是,这类借款人必须还清前期贷款,还须提供当地房地产行政主管部门出具的家庭住房总面积查询结果。建设部将于近期出台相应的指导意见。当地人均住房平均水平以统计部门公布的上年度数据为准。

提供假材料银行不受理

通知规定,借款人应当按照诚信原则,向银行提交真实的房产、收入、户籍和税收等证明文件。借款人一旦发现有填报虚假信息或提供虚假证明的行为,所有商业银行都不得受理其贷款申请。对于出具虚假收入证明等的单位,一经查实,银行将不再采信其证明。央行透露,已经着手调整和完善个人和企业信用信息数据库,以支持银行审查借款人资信,惩戒虚假信息提供者。 快报记者 王海燕

■疑问

一户居住几口人如何界定

昨天通知对于一家子居住几口人怎么计算并没有明确界定。昨日南京一银行房贷部负责人称,人均住房面积的平均水平他们可以查到,但是一家子到底居住几口人怎么界定呢?“是以房产证上人口计算?还是按户口簿上人口计算?如果一家三口在南京居住,还带了两个外地的老人,甚至还有再上一辈的老人住,这个人口到底怎么算?”

怎么算人口,这对是否算第二套房贷影响很大,也给不同银行留下不同操作余地。

已经优惠的房贷明年咋办

第二套房贷政策刚出台时,很多贷款买房的市民就抢在各家银行未出细则之前办理了贷款,享受了30%首付,而且贷款利率优惠15%的政策,那么明年1月1日起,这些人的贷款政策会不会跟着这次补充通知的出台,而相应调整呢?“这个要以我们总行细则为准,现在还不知道。”昨日建行、工行、农行、招行等工作人员预测,银行既然跟客户已经签订了贷款合同,而且也约定了贷款优惠幅度,应该不会调整。 快报记者 王海燕

■政策解读

1 近半市民或无法再算“第一套”

本次政策对于已利用银行贷款购买首套自住住房的家庭,如其人均住房面积低于当地平均水平,再次向商业银行申请住房贷款的,可比照首套自住住房贷款政策执行。这个“豁免”政策南京有多少人能符合条件呢?按照市统计局今年8月发布的住房调查数据,南京城镇居民人均住房面积为29.53m²,同时有41.7%的家庭人均住房面积超过了30m²,该统计仅限于有南京户口的家庭。如此算来,这近一半的市民就以现有的人均住宅面积来算,他们如果要贷款买房,就可能算“第二套房贷”了。

2 公积金贷款仍有“宽松”之处

本次政策特别提到了公积金贷款,其第三条表明:已利用住房公积金贷款购房的家庭,再次向商业银行申请住房贷款的,按前款规定执行。也就是说以前贷过公积金贷款的,再贷是否属于“第二套房贷”,要看是否符合“豁免”政策了。但记者发现,其实该条也有未明之处,比如贷过公积金,还掉后再贷公积金的

3 鼓励了阶梯性消费的买房人

业内人士表示,政策其实并没有抑制住房需求。比方说,一对小夫妻首次买房,可以选择小户型的公寓,只要不超过人均29.53平方米的面积,以后再次贷款买房时,依然可以选择大房子,“这从很大方面鼓励了阶梯性消费的买房人”。 快报记者 孙洁 尹晓波



■楼市反应

南京楼盘短期难以一卖而空

对年底急于回笼资金的开发商而言,昨天的政策一出,无疑是“太不是时候了”!央行的政策如同“十二道金牌”一样又压下来了。不论其实际效果如何,都会对各楼盘短期内的实际销售形势形成打击。

“长期形势我们无疑是看好的,所以听说有些楼盘看现在大环境形势不好,都封盘了,准备明后年卖高价的,年底推出的这一批200套左右只是为了年底发发农民工

资,让员工过好过年,否则能不卖绝对不卖!”江宁一位开发商告诉记者:年底“平价”抛售本来就是迫不得已。

还有的开发商告诉记者:他们是故意拖到年末的,因为从明年起,开发商的所得税率将从现在的33%下降到25%。因此他们将开盘期排在了2008年1月1日。“没想到这下惨了!短期内别想一卖而空,回家等过年了!”“我感觉,现在国家的调控政策就是一步一步慢慢来,但绝不给你喘息期。”一位开发商告诉记者:与之前的调控不同,现在的政策不会给购房人适应期,不会等到购房人适应以后,重新恢复“房价要涨”的信心,这样一套策略就好似在本已高位的价格上不断添加稻草,总有一个临界点会是房价的转折点,但现在“不知道能到哪一根为止”! 快报记者 孙洁 尹晓波

■专家视点

明年注定是房价调整年

几位楼市专家几乎一致认为,年末央行出台该政策其实是为明年的房贷额度收紧做准备。如果明年商业房贷的额度继续收紧,或者继续保持这种每1-2个月就出一次政策的态势,哪怕是政策的重申,都将意味着:明年的房价整体难涨!

“今年年底多家银行的房贷额度用完,本来开发商都以为到了明年初新的额度一下来,这个问题就能解决,但现在看来明年的房贷政策也不乐观了!”

南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华博士表示:央行今年年底出台这个细则,显然是为明年的贷款额度收紧做准备,明年的房贷需求要受到抑制。

多套住房者一直是部分楼盘的忠实买家,对他们购房的抑制无疑是祛除楼市虚火的一剂良方。

更重要的是,央行此次政策的出台,无疑已经验证了明年房贷要继续收紧的传闻,这对开发商的心理打击巨大,可能迫使他们的打消捂盘念头,明年房价要想继续上涨已经不容易了!

快报记者 孙洁 尹晓波



全国:CPI涨幅连续4月超6%

不断上涨的食品价格再度将上月CPI(居民消费价格指数)推上新的高峰。国家统计局最新统计显示,中国11月CPI较去年同月上涨6.9%,创下11年来单月新高。11月6.9%的涨幅

已意味着CPI连续第四个月超过6%上涨。事实上,从3月份开始逐月走高以来,CPI已经连续九个月突破央行年初设定的3%警戒线”,而今年前11月CPI累计上涨已经达到4.6%。

江苏:11月份CPI达106.5

江苏居民消费价格指数于11月份再创新高,达106.5,同比较上月高0.3个百分点。来自国家统计局江苏调查总队的数据显示,今年1-11月份,全省CPI平均为104.2,高于1-10月份的104.0。省会南京为103.6,低于全省平均水平。

10月份,食品类价格一度小幅回落,但11月份很快弹起,环比增幅为0.9%。在所调查的56个食品基本类中,有42个都是上涨的。猪肉价格小幅上涨,干豆及豆制品类价格大幅攀升,相关奶制品价格纷纷跟涨。

八大类价格仅两类下降

11月份,全省八大类消费价格六升二降:食品类价格同比上涨16.8%,烟酒及用品类上涨1.7%,衣着类上涨0.8%,家庭设备用品及维修服务类上涨2.3%,医疗保健及个人用品类上涨2.1%,居住类上涨5.0%;下降的分别为交通及通讯类,下跌2.1%,娱乐教育文化用品及服务,下跌1.2%。

工业消费品稳中攀升

在今年食品类价格上涨及部分原材料价格上涨的带动下,大部分工业消费品价格出现稳步上升势头。11月份八大类商品中,烟酒及用品环比上涨0.3%,衣着上涨1.4%,家庭设备用品及维修服务上涨0.5%,医疗保健和个人用品上涨0.6%,交通和通信上涨0.5%,居住上涨1.4%。

食品类价格反弹微升

快报记者 郑春平

G-CON钢骨缓冲梁设计,保障人车安全。

HONDA
The Power of Dreams

睿力和一 锋芒劲现
11月19日新悦登场!

安全
环保
节能

东风本田汽车特约销售服务店 全国招募中 电话:027-84286625 84286055 Email:wdhacdd@wdhac.com.cn

www.wdhac.com.cn 精彩一点抢先看 东风 HONDA

南京	恒通店	025-58060999	025-58060960	江阴	鑫达店	0510-86418788	0510-86418778
	宝铁店	025-58490999	025-58493450	苏州	华力店	0512-66250288	0512-66562390
徐州	宝铁店	0510-83201111	0510-83209606		宏泰店	0512-85966678	0512-85681809
南通	文峰店	0513-83590888	0513-83593999		华源店	0510-80701828	0510-80701868
常州	外汽店	0519-83905886	0519-83905999	昆山	伟建店	0512-57066888	0512-57066886
无锡	东方鸿源店	0510-82120555	0510-82106633	常熟	伟杰店	0512-52629999	0512-52635999
泰州	宝铁店	0523-86823366	0523-86829666	盐城	龙泰店	0515-8444888	0515-8444007

宽·融生活 大·家共享

新萨拉·毕加索全新天窗版现已上市,敬请在临展厅鉴赏。

全新天窗版

东风雪铁龙新萨拉·毕加索 您汇自由梦想,突破空间界限,以全无拘束的驾乘视野,为全家带来多不胜数的生活乐趣。舒适宽敞的座舱空间,为家人献上温馨如家的移动客厅;最大1969升的行李厢容量,轻松承载所有出行所需。新萨拉·毕加索更有先进的发动机控制系统,在输出最大功率的同时确保了燃油经济性,让您一路欢声笑语。新萨拉·毕加索为您打开视界,让您与挚爱亲朋畅享自由天地。

1.8L 16V/2.0L 16V 多点电喷发动机 • 变频LED大灯 • 2760mm 超大轴距 • 行李架 • 标配胎压监测 • 智能钥匙 • 智能胎压监测

客户服务热线: 400 886 6888 网址: www.dcd.com.cn

东风雪铁龙品牌汽车销售服务商 全国招募中 电话:027-68852839 68852835

南京明驰	025-52153112/52153113	徐州神步	0516-87778222/87779222	无锡基顺	0510-85436999/85438999	昆山锦通	0512-57756001/57756009
江苏鸿源	025-85078798/85477606	泰州福源	0523-82909888/82909894	宜兴市龙	0510-82939888/82939111	江苏龙聚	0512-58189087/58189088
南京东联	025-38747586/58761885	淮安广达	0517-84899100/84981111	苏州新城	0512-65976578/65976559	江阴市富华	0510-86400000/86406353
南京万祥	025-52626666/52626665	南通新东南	0513-85609918/85609906	苏州富城	0512-68243054/68087671	镇江恒顺天达	0511-88892133/88892166
扬州外埠	0519-88957288	江苏明邦	0519-85165588/85166586	苏州富源	0512-66878888	常熟佳安	0512-52842111/52848411
扬州三捷	0514-87951579/87959579	无锡神安	0510-82127788/82125799	苏州天城	0512-66675557/66900395		

CITROËN 东风雪铁龙 为幸福插上翅膀