

光大南京版

第一套房,符合套型建筑面积在90平方米以内等条件,首付比例为20%,贷款利率在基准利率的基础上下调30%。第二套房,首付比例为20%,贷款利率在基准利率基础上下降18%。第三套房,首付比例将提高到30%,利率也能享受优惠,各行自己掌握。
对此前执行基准利率或下浮利率(基准利率优惠15%)的贷款,若借款人未提出调低利率申请或审批未通过,只要符合相应条件,该行会将执行利率调整为基准利率的0.82倍(即优惠18%)。所有已发放的商业性个人住房贷款,调整后利率均从明年1月1日起执行。

政策摘要

农行总行版

首次购买普通自住房和改善型普通自住房,最低首付款比例为20%,最低执行利率为基准利率的0.7倍。非普通住房,即使是首次购房,首付款比例原则上不低于25%,贷款利率原则上不下浮。非自住房,首付款比例一律不得低于30%。老房贷客户,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,无需借款人申请,贷款执行利率自2009年1月1日起即统一调为同期同档次基准利率的0.7倍。没有自动调整的,须先由借款人主动提出书面申请,于2009年1月1日(含)之后进行调整。

南京首份房贷新政细则出炉

二套房房贷“松绑”,首付降到20%,利率可比基准利率下降18%

南京终于有银行肯公布房贷细则了。记者昨日从光大银行南京分行了解到,他们已经接到总行的细则,根据这份细则,房贷新政对二套房明显“松绑”,原来首付必须40%、利率要上浮10%的二套房,现在“松绑”,首付降至20%,而且贷款利率在基准利率基础上下降18%。此前农行总行虽然已经公布了细则,可农行江苏分行说“还没收到”。“光大版”细则成为南京的首份房贷新政细则。

突破:二套房利率首次可下浮18%

光大银行房贷新政细则大致为: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,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%，“利率也能享受优惠,各个分行自己掌握。”

该新政对首套和二套住房、三套住房的界定以家庭为单位。对此前执行基准利率或下浮利率(基准利率优惠15%)的贷款,若借款人未提出调低利率申请或审批未通过,只要符合相应条件,该行会将执行利率调整为基准利率的0.82倍(即优惠18%)。所有已发放的商业性个人住房贷款,调整后利率均从明年1月1日起执行。

影响:二套房贷20万20年可省5.78万元

根据监管部门此前的政

策,二套房贷款首付比例不得低于40%,利率不得低于央行公布的同期同档次基准利率的1.1倍。光大银行这份细则出台后,二套房贷利率还可下浮18%,可让购买二套房的客户节省很多利息。

以昨天刚刚调整的贷款利率计算,假设客户需要贷款20万,期限20年,目前基准利率为7.2%,如果按照老政策,利率上浮10%后为7.92%,那么客户总共需要支付199104元利息,而按照光大银行新的细则,利率下浮18%后为5.904%,客户总共需要支付的利息降至141233元,可为购买二套房的客户节省利息5.78万元。

再加上商业房贷降息,商业房贷和公积金贷款利差也缩短到了5-6年来的最低点,这样可以更多地吸引改善居住甚至投资型的购房人入市,这些经济实力较好的家庭才被房地产业内人士真正看作购房的主力军。

意义:其他银行跟进房贷可能全面放松

记者了解到,除了光大银行之外,目前南京各家银行尚未

接到总行的细则,但是业内人士预测,第一家银行公布了细则,在央行允许的对首付、利率条件放得比较优惠的话,其他银行应该也会迅速“跟进”,否则客户通过按揭全跑光了。

“说实话央行对于房贷新政出得是比较宽松的,对于何为改善型普通住房并未界定,由各家银行自行制定,那么就有可能产生差异,对于二套房的限制还存不存在,大家本来就有争议。”昨天南京一银行房贷部相关人士称,现在光大银行率先出了细则,对二套房“松绑”,如果管理层没有什么异议的话,那么其他银行估计也会跟进。

“一旦跟进,基本就是对二套房和老客户全面放松了,现在光大银行虽然没有明说,老房贷客户可以申请到7折利率,但是农行总行已经有对既有贷款30万以上的客户利率7折的说法,那要是光大不放松,其他银行不放松,老客户可以转按揭跳槽到农行啊。”一位业内人士表示:就在银行的相互“攀比”中,房贷新政将会全面以宽松的形式出现。

快报记者 王海燕

[楼市无起色]

南京可售房源首次突破5万套

央行再次降息对南京楼市刺激有多大?降息首日昨天南京商品住房认购量仅为84套,较前日的75套并无起色。

同时,一个让开发商尴尬的事实是“南京可售商品住房的房源昨天‘破天荒’超过了5万套”,即使按照每天卖100套的速度消化,也要16个月以上。

地产从业人员李千娥认为,2个月前全市的可售套数才为3.8万套,2个月的时间增加了1.2万套以上,从中可以看出两大现象:一是开发商资金压力紧张,拼命赶在年底加推房源;二是买房人观望,利好再多也不买房。

[各有各看法]

网友 23.4%认为是买房时机

根据南京某房地产门户网站“此次降息是否会选择买房”的调查显示,有69.4%的网友选择“对市场依旧不看好,暂不买房”,还有7.2%的网友选择“对降息和加息麻木了,不作评论”。不过,也有23.4%的网友认为“买房的时机已悄悄到来”。

专家 降息没效果不奇怪

“降息其实对房地产的影响微乎其微。”江苏365网络公司常务副总经理邢炜认为,今年的几次降息应该

是央行的“例行举动”,主要是受到全球金融风暴的影响,说明央行对通货膨胀持谨慎态度,这些并不意味着降息对房地产影响有多大。

开发商 效果一天看不出来

不过,也有开发商“辩白”说,房贷利息降低肯定会刺激楼市。至于第一天见效不大,其原因在于南京楼市新政的诸多细则没有出台,加上财政部契税补贴的政策要到明天(11月1日)执行,即使要买房的人也要等到11月份才会出手,“不能光看第一天认购量少,就判断降息对楼市无效”。

快报记者 尹晓波

相关新闻

北京首次购房需写承诺书

北京地税局昨天下发通知,为了确保享受税收优惠的个人购房者信息的真实性,自11月1日起,北京首次购房者需要在买房同时填写《首次购房承诺书》。据《北京晨报》

编者说:北京查二套房也只能让居民个人写承诺书,南京就能看清楚吗?“二套房”在房贷和补贴问题上全面松绑看来已是大势所趋。

万科号召全行业让利促销

万科A(000002)昨天公布三季度业绩,1至9月份实现净利润22.8亿元,较去年同期增长18.8%,第三季度净利润则比去年同期下降了13.42%。受价格下降和成交量萎缩影响,万科预计全年业绩可能出现下滑。行业阴霾之下,万科号召同行“积极让利促进销售”。据《北京晨报》

编者说:开发商欲被救要先自救。早先万科带头降价被同行恨得牙痒痒,不过不晓得现在有多少开发商羡慕:万科真有预见性!

五星电器换季清货 江东北路店今起升级清仓 3折起售 仅限4天. Advertisement for Five Star Appliances featuring various electronics and home appliances with discounts.