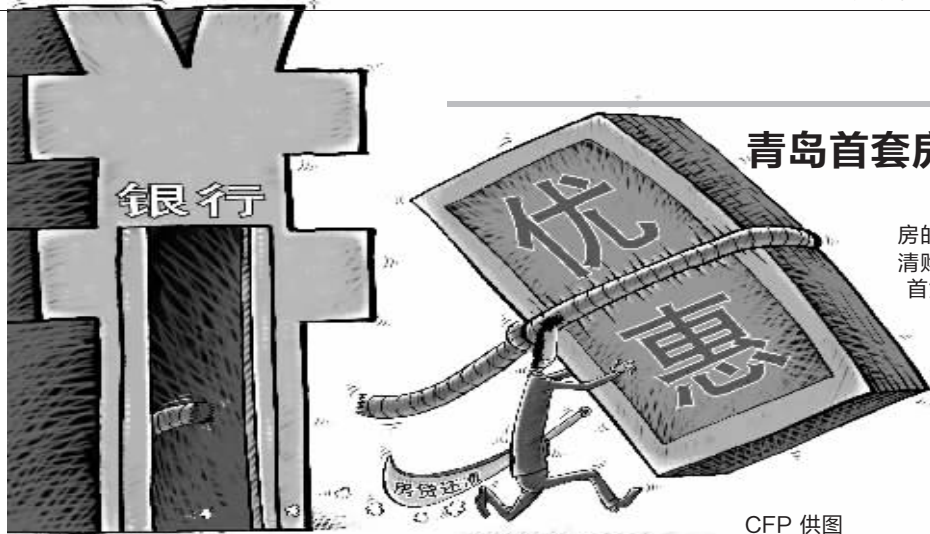




这两天,房贷政策相关的消息满天飞,扑朔迷离、峰回路转程度都可以拍成悬疑片了。虽然各银行江苏分支机构都表示,没有收到放松首套房标准的正式通知,但从各方消息看,银行口径已有放松。一国有大行工作人员向现代快报记者透露,与首套房标准相关的文件近期可能会下发。中国银行个金部昨日更是下发通知,鼓励各地地方分支行配合地方政府房地产相关政策措施。看来,严苛的房贷政策已出现调整迹象。

综合新华社
现代快报记者 马乐乐 刘芳



福州之后 青岛首套房贷认定标准也松了

9月22日,福州市政府发文,对首套房的认定标准作出调整,提出购房人偿清购房贷款后,再次申请贷款购房的,按首贷认定。

9月23日,青岛市国土资源和房屋管理局发布《关于完善保障性住房和市场多层次需求住房建设体系的意见》指出,出售唯一住房又新购住房的居民家庭偿清原购房贷款后,再次申请住房贷款的,按首套房贷认定。

CFP 供图

福州青岛先后放松首套房认定标准;建行建议进一步完善差别化房贷政策

山雨欲来风满楼 “限贷松绑”说你呢!

放松首套房标准 到底有没有?

四大行表示没接到通知

周一上午,现代快报记者求证四大行,均表示没听说放松首套房标准的消息,没接到相关通知。但据上海媒体报道,农行江苏省分行已开始放松首套房标准。记者昨天上午致电农行江苏省分行,工作人员表示,行里一直执行的是央行的房贷政策,认房又认贷,网上放松首套房认定标准的消息是假的。其他三大行昨天上午也都继续表示,没有接到放松首套房标准的消息。

一国有大行称 将有新文件下发

不过昨日下午,现代快报记者再次致电一国有大行江苏分行,工作人员的措辞已有变化,口径也松了一些,称尚未接到政策有变的通知,“但是据说最近会有新的文件下来”。记者追问,新的文件跟首套房标准放松是否有关系,上述工作人员回复“跟这个相关性还比较大”。

一国有大行城中支行行长表示,按照现有政策,一些有改善需求的客户根本没买房,预计房贷后期有可能会放松。“不过银行不支持多套房,如果银行要放松首套房认定标准,不可能光看贷款是不是还清了,肯定还要求购房者名下无房。”这名支行行长表示,如果首套房认定标准要放松,名下无贷款无房产的标准,比名下无贷款的标准更靠谱。

浦发和兴业也否认了

四大行之后,昨日又有消息称,兴业银行上海分行结束一上午的内部会议,明确放开首套房认定标准,即只要贷款还清、名下无房,即可认定为首套房。此后,浦发银行也传出放开限贷的消息,称浦发认房不认贷,以家庭为单位,如果之前买过房但是贷款已还清,现在买房算首套。

昨日晚间,浦发总行公共关系部称,并未对外作出上述表述。兴业银行总行也称,截至目前,兴业银行个人住房按揭贷款业务的客户准入条件和信贷政策未进行调整。

工行:将做好相关信贷政策的衔接

23日,中国工商银行对房贷政策作出回应。工行表示,依旧积极支持

个人住房和房地产开发的合理信贷需求,正密切关注房地产市场的变化和和相关政策的

调整,并将及时做好相关信贷政策的衔接,不断完善相应的金融服务。

建行:建议进一步完善差别化住房信贷政策

中国建设银行相关人士23日接受新华社记者专访时表示,长期以来,建设银行一贯大力支持居民自住购房贷款需求,并建议进一步完善差别化住房信贷政策。

按照现行房贷政策规定,首套房贷可按基准利率执行,有的甚至可以享受优惠;但二套房贷不仅需要首付6成,利率最低为基准利率的1.1倍。

不过,不少人对首套房贷的认定标准存在疑问。

建行天津分行住房金融与个人信贷部总经理许小军告诉记者,他们在办理房贷业务过程中经常遇到自住性质的合理住房需求因“认房又认贷”的房贷政策受到限制。“差别化信贷政策不是为了满足自住需求么?但为什么一些需要改善住房条件而卖了房,且

贷款已还清的购房者却被阻挡在银行门外?”

建行表示,住房信贷政策的出发点是支持自住、抑制投资投机,具体执行时应从实际出发,考虑合理需求,建议应将完善差别化住房政策提上日程,进一步明确和规范首套房贷支持的范围、条件和标准,切实满足居民家庭购买自住和改善型住房的贷款要求。

中行:发文鼓励支行配合地方相关房产政策

江苏分行人士透露,后期政策应该会有调整,但新政策不会很快出来

昨日傍晚,中国银行总行个金部下发通知,鼓励各地方分支行配合地方政府房地产相关政策措施,积极支持居民合理购房需求。“要提高房贷审批效率,加大投放,积极营

销开发商和中介;根据当地四大行利率平均水平,提供有竞争力的贷款价格。”

知情人士表示,这份通知为中行的房贷政策定下了总基调,具体的授信政策或许会

在后阶段下发。中行江苏分行人士向记者透露,昨天下午确实收到了总行的通知,要求配合地方政府政策。“我们肯定会跟进,后期政策应该会有调整,但新政策不会很快出来。”

开发商天天盼“限贷松绑”

“冬天来了,春天还会远吗?”南京一家开发商营销负责人在微信里评论,她所转发的图片昨天下午在网上疯转:央视2套财经节目提到“二套房贷款有望放开”。

这样的截图无疑是能够

让卖房人眼前一亮的好消息。“这下确定了”“利好层出不穷”“还指望房价跌吗”……不少开发商人士迅速在微信上转图,并配以肯定的语气。

网上频繁出现的“口水利好”与现实中的无奈形成鲜明

对比。“天天在说限贷要松,天天都在等。”某楼盘营销总监说,最近市场确实低迷,自己已经被销售压力逼得觉都睡不好,网上的这些“利好”他看到后都会转发,也算是在鼓舞团队士气。

“利好”促使部分买房人出手

虽然限贷暂时还没有松动,但频繁出现的利好传言,加上刚刚取消限购的政策变化,还是让不少买房人改变了对楼市预期的判断。

“22日限购取消的消息出来当天,我们就卖了4套房,

都是170多平米的,总价都在300万以上呢。”城北一家楼盘的负责人高兴地告诉现代快报记者,这几套房源都是6月开盘时推出的,之后一直没有卖出去,而这4套房的买家都是来看过的不限购人群,之前一直没出手是因为还没有

下决心,这次一看到政策变化就赶紧买了。

河西一家楼盘的案场经理介绍说,这几天不少买房人都在咨询是否会取消限贷。他调查发现,大多数买房人都认为,如果取消限贷,房价会小涨。

分析 地方政府“托市” 银行买不买账?

福州、青岛先后发文明确放松首套房贷认定标准。金融机构在贷款首付比例和利率方面按照政策规定的低限执行,贷款利率不必硬性规定上浮10%以上。那么,地方政府发文“托市”,银行买不买账?

“我们主要是执行总行、人行、银监的政策,地方政策又不是监管部门发的,对我们没有约束力。”一家国有大行的工作人员表示。而一家股份制银行南京分行房贷部人士则透露,如果是地方政府和银行监管部门,比如地方人行联合发文,银行就要执行。“地方政府还是有权限的,地方人行要向地方政府汇报工作。一般地方政府发文,还会联合地方人行制定细则。地方人行制定细则后,银行就要执行。”这名房贷部人士称,银行要执行地方标准,需要向总行报备,解释执行政策的依据。

信贷政策调整 成救市关键

在南京市最新宣布全面取消限购之后,当前选择“松绑限购”而救市的城市已经达到40个左右。不过,这些二三线城市的松绑政策并没有给楼市成交带来转机。

中原地产研究中心最新统计数据显示:9月前21天,54个主要城市合计住宅签约量为131947套,环比8月份基本持平。中原地产首席分析师张大伟分析认为,9月份以来,一线城市实际签约的纯商品房基本平稳;二线城市不涨反降,由于松绑限购对市场的刺激作用逐渐放缓,市场消化了部分需求后,后期因为没有信贷政策的明显鼓励,市场归于平淡。与销售低迷相对应的是,楼市库存依然处于高位。

“限购松绑的政策效应在逐渐走弱,后期市场成交量的回升还要依赖信贷政策,例如松绑限贷等。”远洋地产一位负责人近日告诉记者。事实上,记者了解到,在多地相继“放松限购”之后,个别商业银行已经开始恢复首套房利率优惠政策。张大伟认为:“虽然此现象目前并不普遍且折扣力度不大,但其对市场预期的影响不容忽视,信贷政策的放松将直接利好楼市需求的释放”。