



# 多家银行房贷政策现收紧趋势或影响房企资金链

一国有银行称首套房贷已难享受95折利率优惠

据媒体报道,北京、上海的多家银行近期都再次收紧房贷政策。其中,北京多家银行对二套房购房人的按揭贷款期限从此前最长30年缩短至25年,而上海则有银行称接到央行信贷额度的调整通知,要求不同程度收缩信贷投放规模。且两大城市的房贷优惠利率也收得更紧。

那么,今年以来,南京的房贷政策是否也产生了新的变化呢?就此,记者展开调查。

现代快报/ZAKER南京记者 周彤 杜磊

## 最低仍可享8.8折房贷利率优惠

“目前房贷业务比较正常,审批不成问题。”一家国有银行的相关工作人员表示,去年年底的时候信贷政策确实有收紧,但到了今年2月份还比较正常。房贷利率也是正常的首套房9折,二套房上浮1.1倍。

在采访中,包括交通银行、中信银行、中国农业银行、北京银行、华夏银行、民生银行在内,多家银行都表示,目前房贷业务正常,利率也按照相关政策执行。其中,一家股份制银行的房贷利率优惠幅度最大,商业贷款最低利率优惠是9折,组合贷款最低的折扣可以打到8.8折。与之相反,一家国有银行的工作人员告诉记者,目前该行针对首套房利率9折优惠几乎不可能,就连9.5折的优惠都很难达到。

并且,大多数银行都表示,虽然目前房贷业务正常审批,但是额度和政策都比较紧张,不排除后续信贷政策进一步收紧。“现在房贷业务正常,但是分行通知符合条件的贷款赶紧投放,后面不好说,贷款确实有收紧的趋势。”多家银行的工作人员都认为,未来针对个人信贷的政策将呈现出收紧的趋势。

甚至有银行工作人员坦言,从去年十月份开始,银行的贷款政策一直处于收紧的状态,现在的政策本身已经非常紧张。“今年每个月的月底,中国人民银行都会控制放贷



CFP供图

规模,不再发放贷款。”

## 信贷政策收紧或影响房企资金链

南京楼市过完年还没有完全启动,目前信贷政策也比较稳定,对于楼市来说,一切影响还未显示。蓝风机构副总经理翁仲平分析说,从目前来看,限购限贷的政策对楼市的影响还是很大的,尤其是对20000—30000元/平方米的房子受冲击最大。而信贷政策的收紧对开发企业的影响大过于对个人的影响。信贷收紧后,开发商资金比较紧张,银行通常会将配额向大型房企、央企,不太会出现较大规模的降价促销。

的资金链会更加紧张。“这和2014年的情况有点像,贷款一拖几个月甚至半年。不少开发商资金链都比较紧张。”

在南京房地产市场一片大好,房子非常好卖的时候,开发商还会通过付款方式来控制购房人的选房,如一次性付款,首付款8成等等,加快回款的速度。但是今年南京市场并不景气,即使信贷政策收紧,开发商也不会采用降价的方式来促销,因为降价促销对回款也不会有太大的作用。“我觉得南京市场相对乐观,这几年拿地的都是大型房企、央企,不太会出现较大规模的降价促销。”

## 楼市快讯

### 去年全国查处违法用地4.7万件

国土资源部2月7日发布的数据显示,2016年被全国立案查处违法用地案件4.7万件,同比下降24.7%;涉及土地面积32.5万亩,同比下降27.1%,是近年来首次同时下降。数据同时显示,2016年被立案查处的矿产资源领域违法案件4429件,同比下降8.4%。

国土资源部表示,今年将充分运用卫星、航空遥感等新技术手段,完善“天上看、地上查、视频探、群众报、网上管”的立体化监管格局。

此外,近日国土资源部等八部门联合印发的《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》明确规定:对可以使用划拨土地的相关公共服务项目,除可按划拨方

式供应土地外,鼓励以出让、租赁的方式供应土地。国有农用地的使用权人,可根据取得土地的权利类型,分别采取承包租赁、转让、出租、抵押等方式经营管理。

据央视网

### 多银行证实北京二套房贷不得超25年

从去年至今,楼市调控政策“来势汹汹”。继去年11月底北京部分银行主动开始执行“认房又认贷”政策后,前晚又有北京地区的房地产中介称接到通知,北京将执行新的个人住房贷款业务要求,具体内容包括:房贷利率不低于基准利率9折、自2月8日(含)起网签生效的二套房贷款期限最长不超过25年等。

多家中介机构已确认,已经接到了相关通知。昨天上午,多家

股份制银行也证实确有其事,并表示目前细则方面尚未出台。此外,多家银行的首套房贷款利率也已经调整为9折。业内分析认为,该新政与认房又认贷、提高首付等相比影响较小,但是政策趋勢对房地产市场依然有明显影响。

据《法制晚报》

### 上海房产税应税临界价格上调至51820元/m<sup>2</sup>

据了解,2017年上海房产税应税临界价格比2016年43002元/平方米的标准上调了8818元/平方米,调整后的临界价格为51820元/平方米。

从2011年1月28日起,凡在上海新购住房的购房人,均应在办理房地产登记之前向房屋所在地地方税务机关申报办理房产税征免认定手续。上海房产税的计

算方法是房屋合同价(税务核定价) $\times 70\% \times 0.6\%$ 或0.4%。据此,在房产税应税临界价格调整之后,房价低于51820元/平方米的,房产税的税率为0.4%;而房价高于51820元/平方米的,房产税的税率为0.6%。调高应税临界价格后,也意味着部分购房者原本按照0.6%的税率缴房产税将改为0.4%。

上海每一年房产税应税临界价格都是按照上一年度新建住宅平均销售价格的2倍来计算,每年以此类推。2016年上海新建住宅平均销售价格为25910元/平方米,因此今年房产税应税临界价格为25910元/平方米的2倍,即51820元/平方米。由于每一年度的新建住宅平均销售价格都有变化,房产税认定标准每年也随之变化,目前为止,每一年均呈现上调状态。

据《新民晚报》

### 合肥2月二手房价格涨跌“对半开”

最新公布的2月份合肥市存量房(二手房)市场百家楼盘价格指数显示,合肥二手房楼盘价格涨跌不一,基本呈现“对半开”局面。

据了解,合肥市于今年起对二手房基价评估引入全国通用的中估联行VISS系统,对2479家小区监测后筛选出100家有代表性的区域小区,进行价格指数监测和数据发布。

2月最新的合肥市存量房市场百家楼盘价格指数显示,45家环比出现下降,5家均价保持持平,50家呈现环比上升。其中,高新技术开发区、经济技术开发区、庐阳区、蜀山区、新站区环比上涨居多。环比下降的楼盘中包河区占比最多,其次为滨湖新区。

据新华网

