

关于二套房贷利率政策的传言继续在盛行。早前有媒体报道,上海传出“二套房贷”政策已出台,“二套房贷”利率为基准利率八五折,即下调15%。但8月24日上海银监局接受媒体采访时明确否认,“尚未收到银监会对于二套房贷政策的最新指示,所谓‘基准利率八五折’的说法是没有根据的”。

二套房贷利率八五折?明松暗紧

上海银监局:没有根据 湖南各银行:没有收到通知 楼市:可能出现转向

到底是啥情况?湖南这边风声咋样?记者8月25日向长沙各大银行房贷部门求证时均被告知,暂时没有接到二套房利率政策调整的通知。此前,一些银行为促进业务发展,经常对银监会关于二套房贷利率政策“阳奉阴违”,甚至在银监会发文约束后,部分银行仍能为客户做到7折的利率优惠。看似松绑的“八五折”,实际上是收紧二套房贷利率。

二套房贷“明松暗紧”

今天,记者以购房贷款者的身份走访了长沙多家银行,发现之前“明显宽松”的二套房贷政策已暗暗趋紧。某国有商业银行个贷部经理告诉记者,虽然利率可以打8折左右,但在审贷细节方面变严格了。

“我们的优质客户,二套房首付超过四成,可享受7.5折优惠。一般购房者,很难有优惠了。”另一位股份制银行个贷经理表示。

在这样的“敏感时期”,传出二套房贷利率为基准利率八五折的消息,或许远非空穴来风那么简单。表面上看,就这一政策来说,利率下调了,但实际上,无疑给各银行设置了一条“红线”,以规范此前过于“宽松”的房贷政策。

“尚未接到任何相关消息,也无法做出预测。”对记者的追问,从国有四大行到各商业银行房贷部门不约而同地给出了

这样的回答。

虽然上述传闻尚暂时无法得到证实,但不容忽视的信息是:各大银行收紧贷款已是大势所趋。

“眼下购买二套房,想要拿到首付三成、利率七折比过去难了许多,首先要看第一套人均居住面积是不是低于平均水平,另外要看个人收入和征信情况。”多家中介也向记者如此表示。

月供省了,贷款门槛高了

“一旦银行执行新的二套房贷利率标准,普通购房者肯定是最大的受益者。”某中介负责人向记者表示。

他举例说,某市民计划一套总价为50万元的房屋,如果按等额本息还贷方式贷款30万,按八五折利率、基准利率、基准利率上浮10%贷款20年,其月还贷额分别为1988元、2138.92元、2242.73元。从基准利率上浮10%到下调15%,意味着每月可以节省255元。

不过,普通购房者虽然能够获得利率下降带来的月供下降的好处,但他们也可能面临银行提高房贷门槛的压力。“一旦利率下调,以收入证明为例,从前只需要出具一张盖有公章的说明即可,现在除了要查证银行卡内的固定收入入账记录外,还要对月还款能力进行核定。”某银行个贷经理表示。

■记者 刘永涛 曹杨

长沙市芙蓉路浦发银行,市民在个人信贷中心办理业务 记者 武席同 摄

政策回顾

- 2007年9月,央行和银监会出台通知,规定二套房贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍。
- 2008年12月,新规定出台,强调已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的居民,比照首套房优惠政策,即首付20%,利率7折。

专家话影响

会否引发长沙楼市转向

长沙某楼盘销售总监:如果二套房利率果真如此调整,长沙楼市可能由此出现转向。显然,一旦严格执行二套房贷政策,非改善型的二套房购买成本必将大大提高,既而带动长沙房价上涨的步伐放缓,大量房产商直接受到冲击。

增辉凯旋帝景营销总监刘洋:影响肯定是有。二套房贷政策松一些的话,肯定会刺激一部分人买房,要是紧一些的话,则会使持币待购的人多一些,成交量也会有一定的下滑。与此同时,银行也将不可避免地受到影响。目前宽松资金背景下,资金杠杆效应比期货还要明显,长久下来,银行会积累巨大的风险。

业内人士:本地市场刚性需求占绝大多数,从上半年的交易情况看,绝大部分的购房需求是用于自住。剩下的少部分,多用于投资,房贷政策收紧,对购房者来说影响多一些,但他们当中,有一部分可归入高收入人群,对利率高低并不敏感,所以说,整体影响可能并不大。

政策执行

长沙部分银行二套房政策

招商银行:现住商品房有房产证,经过资信评估后第二套房的房贷可以打七折;

中国银行:曾有贷款记录,还完之后第二套房贷的利率还要上浮10%;如果没有贷款记录,可以打七折;

工商银行:只要以前的贷款还完,就可以打7折;

农业银行:只要无房债记录,最多可以打七折;

中信银行:第二套房如果是按揭可以打7折,直接贷现金没有折扣,首付的比例要自己和房产商商定;

建设银行:如果第一套是福利房,第二套房可以打7折;第一套是商品房,第二套房必须先支付全部房款的40%至50%左右,才能对剩余的房款贷款利率打7折;

交通银行:第一套可以打7折,第二套房最多可打7.5折;

长沙银行:第二套房利率在基准之上还要上浮10%左右。

(注:以上说法来自网点,仅供参考。)

事件

今日或成成品油涨价节点

8月26日,是国内成品油价格调整的一个新的时间窗口,中国加油站网主编、首席分析师黄顺敬对媒体表示,根据“参照系”国际油价的近期表现,从理论上国内油价上调,且是较大幅度的上调已不可避免。综合各种现实因素,他预计本轮油价调整幅度将在7%或8%左右。

国内专业能源信息提供商信息旺能源24日的最新数据显示,截至8月24日,以7月27日为基准期,布伦特、迪拜和辛塔三地的原油加权均价变化率为10.18%,已远超国家发改委之前规定的4%涨价“红线”。因此,如果以22个移动工作日为周期,26日将是油价调整的时间节点。

中石化23日接受媒体采访时称,如果本月底不调价,其炼油板块将重新面临亏损。中石化刚公布的半年报财报显示,今年上半年由于调价频繁,中石化终于告别炼油板块亏损。■本报综合

数据

股市

上证综指	2915.8	-2.59%
深证成指	11688.17	-3.21%
恒生指数	20435.24	-0.49%

外汇牌价

币种	钞买价
美元	676.31
港币	87.26
欧元	941.66
英镑	1079.44
日元	6.9848
加元	612.12
瑞士法郎	620.9

黄金

合约	最新价
Au(T+D)	208.03
Au100g	208.35
Au99.95	208.2