

三套房贷 合肥有戏

记者调查发现,省城各银行房贷松紧不一



地/产/星/关/注

专家

房贷政策松动的可能性不大

安徽大学金融系主任徐亚平教授在采访中告诉记者,“对于当前媒体报道的银行对于三套房贷政策松动的情况,我认为是有这种可能性。一种可能是由于,房地产行业由于利益的驱使,把一些风声通过媒体放大。另一种可能是由于,政府从目前的调控政策来看,下半年的这种业态可能不会很理想,所以政府决策层内部有这样的主见。”

据徐亚平教授分析判断,“房贷政策未来不会松动,如果房贷松动的话,那么必然会造成房价上涨,同时之前政府对楼市的调控政策也就前功尽弃了。虽然未来的发展存在着不确定性,但我预测政府未来不会在公开场合上说明对第三套房贷实行松动政策。”

安徽省建工学院工程管理系教授、房地产研究所所长李国昌在接受记者采访时表示:“未来房贷政策松动的可能性不大,根据数据显示,2010年一季度经济呈现增长态势,二季度经济呈现走缓态势。那么我们到时通过出来的三季度经济走势就可以大致分析出,政府对于房贷的一个态度。因为中国的经济如果要想实现GDP的增长任务,必然要对楼市调控到位,否则对于中国未来的经济发展也不是很明朗。”

现在看来,尽管决策层对楼市调控决心很大,各种调控政策也很到位,政策作用也开始显现,但也遇到不少阻力,比如地方政府、银行打擦边球,开发商搞降价,这些都对调控产生了副作用。事实上,限制房贷只是一厢情愿。高房价的确是一个非常复杂的问题,甚至不是一个简单的经济学问题,我们不能期待一个措施的出台就可以一劳永逸地解决问题。

7月12日,国家统计局发布了2010年上半年全国房地产市场运行情况,其数据显示,调控政策对国内二三线城市房价的影响不大,一些城市的房价不降反升。显然,一些银行在“房价不降反升”中起到了推波助澜的作用。因为在一二线城市中,第三套房贷的需求依然很大。

那么,第三套房贷“开闸”对楼市调控影响如何?有分析认为,现在,对房贷政策收与放的问题,决策层也处于两难之境,如果贸然取消三套房贷限制政策,政策调控紧急“刹车”,毫无疑问会“引狼入室”,因为投资炒房者和热钱随时会进入楼市。银行既然是逐利的企业,自然渴望在房地产中分一杯羹,然而,一旦房贷有所松动,房价必然出现报复性暴涨,这将意味着楼市调控将以失败而告终。(王伟伟 尚华/文)

聚焦三套房贷(1)

国十条出台后,银行房贷收紧,房屋成交量发生了很大变化,然后是持续3个月的低迷与胶着。第三套房贷松动的消息甚嚣尘上,关于第三套房贷的消息一直充斥着人们的耳膜。近日记者咨询了省城十二家银行了解到,各家银行在对待三套房贷政策上松紧不一。



现状

部分银行三套房贷松动

目前,先是传出上海、北京、深圳等一线城市悄然放松第三套房贷的新闻,让楼市顿觉暖意阵阵,不过随后住建部等三部委又集体否认楼市调控转向传闻,市场再感风声鹤唳。尽管政府监管层很快地为房贷“松动”辟谣,但这股暗流是否会因此

而“刹车”。

消息满天飞,不过购房者最为关心的还是三套房贷的实际操作到底是什么样的。记者随后在采访中了解到,中行、建行、农行、工行、交行、兴业银行、招商银行、民生银行、中信银行等多家银行,对于第三套房

的贷款发放的确存在局部松动现象。

“这两天银行打电话给我,说我的房贷可以放下来了,今年年初购买了城南一套房子,因为是第三套房,银行的贷款迟迟没有动静,现在终于有了结果了。”合肥市民小程告诉记者。

银行

省城各大银行房贷松紧不一

近日,记者咨询了省城12家银行,对于首套房的政策基本一致,在二套房与三套房的贷款政策上松紧不一。逐利是资本的天性,只要房贷有利可图,就必然吸引各家银行资金介入,以分得一杯羹。部分地区的商业银行似乎并没有遵守国家的这个规定,第三套房贷仍在继续,在发放按揭贷款中提高了首付和利率标准,据调查,省城各银行对第三套房贷的发放,已经呈现逐步走向公开开闸的局面。市场更是对国家楼市调控政策松动充满了想象。

一位徽商银行的客服告诉记者,“我们这执行全国的统一房贷政策,若对徽商银行有贡献的客户或者界定为优质客户的情况下,可以按照首付6成,贷款利率上浮20%来办理第三套房贷。”

记者以购房者身份咨询光大银行合肥分行信贷中心时,一位工作人员告诉记者,他们银行对于第三套房不做按揭贷款。但当记者在询问有没有其他的办法时,随后该工作人员松口表示,可以按照首付6成,1.2倍利率受理按揭贷款。

“建行对第三套房贷的政策是,合肥本地户口首付6成,贷款利率上浮20%。如果是外地户口的话,首付会提高一成,也就是首付7成,贷款利率上浮20%。”中国建设银行三孝口支行的工作人员向记者透露。

但也有银行对于第三套房贷实行的是暂停或者不做政策,记者咨询了解到,中行、工行、农行均表示不受理三套房贷。其中中国民生银行表示,该行只做经营性贷款,不论是首套房、二套房、三套房都不受理。

省城银行房贷政策一览表

银行	首套房政策	二套房政策	三套房政策
交通银行安徽省分行个贷中心	首付至少3成,贷款利率最低85折,90平方米以下根据信用评分可能首付是2成。	本地户口首付至少5成,贷款利率上浮10%;外地人贷款需在合肥纳税或者社保一年才可申请贷款。	暂时不做住房按揭贷款。
光大银行合肥分行信贷中心	90平米以下首付最少2成,90平米以上首付至少3成,贷款利率统一为85折。	合肥市外地客户一律执行二套房标准,首付5成,1.1倍利率。	三套房执行6成首付,贷款利率上浮20%。
徽商银行客服中心	首付3成,贷款利率最低85折;获得徽商银行认可的情况下可执行,首付4成,贷款利率最低7折。	首付最低5成,贷款利率上浮10%。	合肥市外异地客户,银行需要考察贷款人的工作情况,如果界定为“优质客户”可以发放贷款。三套房首付60%,1.2倍利率。
招商银行长江路支行	90平米以下首付最少2成(需评分系统),90平米以上首付至少3成,贷款利率统一为85折。外地户口需要提供至少一年的社保和纳税证明。	执行二套房首付5成,1.1倍利率。同时需要提供单位证明。	合肥本地户口且纳税或者社保一年才可申请贷款。三套房执行55%首付,1.1倍利率。
中国民生银行合肥分行	暂时不做住房按揭贷款。	暂时不做住房按揭贷款。	暂时不做住房按揭贷款。
建设银行金寨路支行	90平米以下首付最少2成,90平米以上首付至少3成,贷款利率统一为85折。	合肥户口首付5成,1.1倍利率。	本地户口首付6成,1.2倍利率。外地户口首付7成,1.2倍利率。
中国银行三孝口支行	首付最低3成,贷款利率85折。	省内客户可以贷款,执行二套房标准首付5成,1.1倍利率。	三套房不可以贷款。
兴业银行合肥分行信贷部门	114平米以下,首付3成,114平米以上,首付4成,贷款利率统一8折。	首付最低4成,贷款利率8折。	首付至少60%,贷款利率上浮20%。
中信银行	90平米以下首付最少2成,90平米以上首付至少3成,贷款利率统一为85折。	首付最低5成,贷款利率上浮10%。“认贷又认房”。	需要有本地户口且要看工作单位性质后才能申请是否有资格贷款。
中国工商银行包河支行	90平米以下首付最少2成,90平米以上首付至少3成,贷款利率统一为85折。	首付最低5成,本地户口利率统一上浮10%,外地户口利率上浮20%。(中国工商银行长江东路支行)	不受理三套房贷。
农业银行长江路支行	90平米以下首付最低2成,90平米以上首付最低3成,贷款利率统一最低为85折。	首付至少5成,贷款利率上浮10%。	不受理三套房贷。
浦发银行	90平米以下,首付2成;90平米以上,首付3成,贷款利率最低85折。	本地户口首付至少5成,贷款利率为1.1倍基准利率,外地户口必须在合肥至少有一年的社保和纳税证明才能同等享受。	不受理三套房贷。

(以上数据均为记者根据银行人员口述整理,仅供参考)

住房贷款