

房贷新政：三分之一购房者将受影响

核心提示

央行和银监会27日晚出台了房地产调控新政策，市内银行昨日全面开始按新政规定审批房贷。这一房贷新政究竟会对眼下“高烧不退”的房地产市场带来什么，请看本报记者采写的专题报道。

记者 陈富勇 张彬 邓全伦

新政·调查

本报讯 为抑制房地产市场的投机行为，银监会终于打出重拳——提高第二套房首付比例及贷款利率。该政策出台引起消费者热议，网上一项专题调查显示，超过七成的购房者赞同此新政。

截至记者昨日发稿时，102248人参加了新浪网上的“房贷新政”调查。统计显示，71.99%的调查者赞成第二套房首付提高至四成以上，并将贷款利率提高10%；不赞成“房贷新政”的占24.12%；表示不好说的占3.89%。

接受调查者表示赞成的主要原因是，此举显示了政府挤压房产泡沫、抑制房价的决心，不赞成者的原因则是这样增加了购房者月供支出，以20万、15年计算，每月增加按揭91.02元。

对提高第二套房首付比例及贷款利率，是否能真正打击投机并抑制房价上涨？购房者中有30%的人认为此举将对房地产市场产生降温的作用，44%的人表示此举不能抑制房价的上涨，因为对于高收入群体，央行首付就是提高到80%，这些人还是照买不误，新政出台反而对低收入者影响较大。

对是否会影响自己的购房计划？56.92%的人表示不会受到影响，他们认为由于地价不断上涨，房价还会继续上涨，早买比晚买好，另一方面，很多人属于第一次置业不受此限制；而34.6%的人则表示，此举可能会对他们投资或置业产生影响，认为房屋交易中的卖方市场说不会向买方市场转化。

新政·动态

购房者关心房贷变化

记者昨日走访了隆鑫骏逸、中新城上城、亚太商谷等多家楼盘的售楼部，售楼小姐表示，这一段时间，来咨询按揭贷款的人比较多。因为二手房按揭贷款额度叫紧，已经让不少客户神经紧张，今天来咨询的更多。

据了解，客户咨询的主要内容是：新旧政策到底何时划断？目前购房能否享受旧政策？今后房贷难办与否等。据说一消费者很刁钻，签完销售合同后，办理住房按揭时被拒绝，又没有能力一次付清，能不能中止合同？开发商表示，这样的事件目前还没有发生过，他们也仅仅是从媒体得知新政出台，会发生什么样的新情况谁也不准。



市民从一楼盘广告牌前走过 (新华社)

新政·影响

重庆房市可能面临降温

贷款新政出台对重庆房地产市场有多大影响？

重庆(香港)中原地产策划总监肖仁启表示，今年6月前，购房者选择按揭的比例约为50%—60%，但7月起，选择按揭的比例大幅上升，达到80%左右，有的楼盘甚至达到90%。

购房者选择按揭的有多少是二次置业？目前我市有关方面无法提供准确数据。只是从个例可见一斑：据亚太商谷售楼小姐称，开发商中秋节

把所有买了两套及以上的客户请来开团拜会，足足坐了6桌。不少人买了五六套。

肖仁启认为，提高第二套房房屋的首付比例是对房地产市场最明确、最直接的调控，不同群体受到的影响也不同，像外地炒房团，资金实力雄厚，多为一次性付清，这样的政策对其影响不大；而受此影响最大的，可能是本地炒房的工薪族。更关键的是从连锁反应看，第二套房子提高

首付，估计整个房地产市场30%左右的买主会受影响。按照之前掌握的数据，首付比例提高10%，住房需求在短期内会出现明显下降。不过由于重庆房价泡沫相对较少，所受影响也比其他城市小。

而多数开发商表示，不会轻易将楼盘降价促销，有的甚至还在近期进行了小幅上调。但有开发商还是透出这样的隐忧：新楼盘的价格定位，恐怕不会像预期的那样“涨声一片”了。

开发商对按揭早有“准备”

业内人士称，过去买房子，办理按揭基本无限制，现在住房贷款审查更为严格，对房地产市场买卖双方心理上都会产生影响，因为新政表现出的信号非常清晰，那就是进一步限制投资性购房，可能会出现种种新情况。

据介绍，购房者如因为自身原因无法办理按揭，开发商一般会在合同注明，让客户选择另外的付款方式，如一次性付清。在中新城上城，记者看到这样一份合同补充协议：如果按揭银行未能批准买方的贷款申请，或者批准的实际贷款金额少于合同金额，买方应在收到通知的10天内付清全部房款……

银行已开始实施新政

“我们依然在正常的办理住房按揭。”在中新城上城的售楼大厅，现场办理按揭业务的农业银行工作人员表示，目前所有的按揭贷款申请都得到了批准。

这位工作人员证实，新政当天已开始实施，如果是第二套按揭房，首付比例和利率水平都要提高10%。

针对第三套按揭房将叫停的传言，这位工作人员解释，以后的按揭贷款申请，除了关注申请人的资信状况外，还要重点关注申请人的收入情况，如果每月按揭支出超过收入的一半，贷款申请就很难通过。但如果申请人每月收入数万元，他按揭七八套房，银行同样欢迎。

新政·解读

按揭套数越多 首付金额越高

市内银行按新政审批房贷昨日全面开始。由于央行通知没指出多套房首付比例、利率水平到底上浮多少，所以市内银行的通行做法为：参照央行规定的第二套房首付比例和利率上浮标准。贷款人的按揭房贷每增加一套，首付比例就递增一成，利率也随之上浮10%。即：第

三套住房首付五成，利率上浮20%；第四套住房首付六成，利率上浮30%……

对于“月供超过工薪收入一半，银行不得发放贷款”的规定，市内银行信贷部门负责人称，审批房贷申请时，会登录央行个人征信系统查询，条件不符合者将被拒绝。

多按揭一套房 利息大幅提高

据市内银行人士算账，如果炒房者多按揭一套房，相当于要承受多次加息。

以按揭第二套房、五年期以上贷款为例，房贷新政没出台前，享受的优惠利率为6.6555%；房贷新政实施后，不仅优惠利率取消，还

在基准利率上浮10%，即享受的利率水平为8.613%。

按央行每次调高贷款基准利率0.27个百分点计算，房贷利率一次性提高1.9575个百分点，意味着多按揭一套房要多支付29.4%的利息。

房贷实施新政 仍然存在尴尬

业内人士认为，房贷新政的瑕疵在于对“第二套及以上房屋”的鉴别。央行虽然明确规定第二套(含)及以上住房，指借款人利用贷款所购买的首套自住住房以外的其他住房，但商业银行在鉴别多套房时却面临尴尬——

银行审批房贷申请，只能通过个人征信系统查询，假如个人征信系统反映不出申请人以前贷过款，无论申请人以前买了多少套房屋，

银行只得按申请放贷。还有就是银行放贷只要求贷款人提供婚姻证明、配偶的身份证件及号码等，如果购房者以父母、朋友的名义办理按揭呢？个人征信系统现在是把不了的。

因此，业内人士建议，切实遏制炒房，一方面要求银行发放贷款时，把申请人的家人信息也纳入查询范围；另一方面加大对新购商品房交易的限制等。

新政·链接

我市十万困难家庭住房得以解决

本报讯 来自市建委住房处昨日发布的消息，2001年至今，我市约10万户城市中低收入家庭的住房问题得到解决。今年底，我市将出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的实施意见，解决更多城市低收入家庭的住房问题。

据悉，市委已将“廉租房保障”纳入惠民工程，市政府也将其确定为十大公益性投资项目。今年我市已审批35个经济适用房项目，面积达230万平方米，全年计划竣工130万平方米。市建委统计数据表明，从2001年，我市正式启动经济适用

房建设工作，到目前为止，全市共竣工经济适用房达766万平方米以上，完成投资106.61亿元，解决了约10万户城市中低收入家庭的住房困难问题。

据市建委住房处负责人说，《意见》将明确规定：我市廉租房建筑面积严格控制在50平方米以下，经济适用房建筑面积控制在60平方米左右。还将规定：经济适用房供应对象为城市低收入家庭、住房困难家庭；购买不满5年不得直接上市交易；购买满5年，购房者向政府补缴土地收益等综合地价款后，可取得完全产权。

美的 Midea

静享美的睡眠 国庆好礼相送

十一重礼 十一庆

活动时间：9月25日 - 10月7日

- ★一重庆：静享国庆赠品礼
 - 食用油
 - 美的电饭煲
 - 小林被
 - 高档电磁炉
 - 微波炉
 - 1P美的空调
- ★二重庆：静享国庆返现礼
 - 购美的系列空调返现100—500元；
- ★三重庆：静享国庆刮奖礼
 - 幸运大刮奖，奖金30—500元；
- ★四重庆：静享国庆套餐礼
 - 购套餐加送100—150元；
- ★五重庆：静享国庆新品礼
 - 购新品K型系列任一机，加送名牌工具箱；
- ★六重庆：静享国庆新婚礼
 - 新婚顾客凭结婚证购买美的系列空调再加送名牌工具箱；
- ★七重庆：静享国庆安居礼
 - 新居顾客凭购房合同购买美的系列空调再加送名牌工具箱；
- ★八重庆：静享国庆礼上礼
 - 新婚加新居顾客凭结婚证和购房合同购买美的系列空调再加送美的电饭煲；
- ★九重庆：静享国庆同名礼
 - 凡与“国庆”同名顾客凭本人身份证购买美的系列空调加送现金礼100元；
- ★十重庆：静享国庆同生礼
 - 凡与“国庆”同生日的顾客凭本人身份证购买美的系列空调加送现金礼100元；
- ★十一庆：静享同生日同生礼
 - 凡与“国庆”同名、同生日的顾客在凭本人身份证购买美的系列空调加送现金礼800元；

美的空调全国免费服务热线 4008899315 | 向长健 |

海尔 平板电视

宝蓝 BLUELINE

海尔宝蓝 平板电视 出众。出色。

领先设计 领先科技 海尔宝蓝 平板电视 臻色登场

L42/40/32/26R1

真彩倍清 零偏色

- 广色域背光“蓝屏”
- 背光补偿技术
- HDMI高清媒体接口
- 14-17 动态降噪
- 高光溢流控制管理
- 3D实时动态逻辑降噪

P32R1

节能护眼 零失真

- LED背光节能省电
- 九段均衡，专业级数码降噪
- 7200小时超长使用寿命
- 自由调光，护眼护眼
- 智能降噪，节能环保
- 双声道可变速逻辑降噪

重庆海尔电器销售有限公司 客服中心：4006 999 999 网址：www.haier.com 网上商城：www.ehaier.com

Haier 海尔彩电