

Focus

银行继续观望 房贷细则出台时间延后

昨日是央行房贷新政实施的第二天,原本市场预计各家商业银行将会陆续出台房贷新政细则,不过本报记者对上海几家主要商业银行走访后获悉,各家商业银行仍在就相关细节问题进行“研究”或“观望”,让市场高度关注的房贷新政细则依然未见踪影。

◎本报记者 唐真龙 邹舰 袁静

监管机构暂时叫停

昨日,某国有大型商业银行率先对外公布房贷新政细则,根据该行公布的细则,对居民首次购买普通自住住房和改善型普通自住住房贷款,在贷款利率和首付比例上按优惠条件给予积极支持,最低首付比例为20%;贷款最低执行利率调整为同期同档次基准利率的0.7倍。另外该行规定,即使是首次购房,首付比例原则上不低于25%;规定借款人购买非自住住房的,首付比例一律不得低于30%,购买非普通住房的,贷款利率原则上不下浮;同时将严格控制对借款人一次性申请多笔个人住房贷款发放贷款。“除此之外,该行还对市场关心的存量个人住房贷款利率的调整政策进行了明确。不过随后该行撤回这一业已公布的细则。

根据本报记者了解到的情况,包括工、农、中、建、交在内的五大行原定于28日公布拟定的房贷新政实施细则,但一位业内人士分析说,所谓的“变”,很有可能是监管机构要对房贷新政中争议较多的问题进行解释和补充说明。

鉴于前期争论的焦点在于如何确定自住、普通、首次购房以及改善住房的理由等问题,有业内人士分析认为,监管机构暂时叫停银行出台房贷细则,可能是要对争论的焦点进行进一步的解释或者说明。

本周末细则有望公布

根据央行22日发布的房贷新政,商业银行须在10月27日之前完成实施细则的拟定工作,不过由于央行文件中对相关概念的界定并不明确,这给商业银行制定细则带来了一定难度。既要考虑监管层的意思,又要兼顾其他银行的情况,不能跟其他银行有大的出入,这在一定程度上拖延了细则的公布时间。”上海某银行信贷部门负责人向记者表示,这位负责人表示,要统一各方意见,至少要十天左右的时间,他预计,如果乐观的话本周末细则或许能够公布。

据记者了解,对于不同类型的房贷,有银行拟规定:对自住住房能否适用最优惠利率,将综合购房类别、借款人信用记录和还款能力等风险因素进行考虑。”这与此前本报了解到的监管部门希望由商业银行运用风险定价等手段自行决定的说法一致。

对存量客户可能有两种调整方式

在对待存量客户的问题上,有银行拟规定两种调整方式。对初始贷款发放金额在30万元(含)以上、原执行利率为同期同档次基准利率0.85倍的贷款,原则上通过银行内部的计算机系统自动调整利率,无需借款人申请,贷款执行利率自2009年1月1日起即统一下调为同期同档次基准利率的0.7倍;而不符合该标准的客户,须借款人主动提出书面申请。

自22日房贷新政公布起,大部分商业银行暂停了房贷业务的审批,不过记者从相关银行了解到,昨日上海部分商业银行已经有针对性地公布了相关操作指引,对一些比较容易界定的房贷业务有了明确说法。工行上海分行一位人士表示,对于首次购买住房的,并且房型在90平方米以下的,在利率上可以享受7折优惠,而对于首付比例则要综合考虑购房人的条件、房屋的具体情况,最低可以付两成。而对于如何确定自住、普通、首次购房以及改善住房的理由等问题,还没有明确说法。

市场风向

四百余家房地产龙头企业接受调查

过半房企预期四季度房价将下调

◎本报记者 于兵兵

近日,上海易居房地产研究院对37个城市四百余家房地企业展开四季度市场预测调研,从成交量、价格、土地等多个角度摸底对楼市的预期。其中,43.8%的企业认为四季度房地产市场成交量将进一步萎缩;51.4%的企业认为四季度房价将会下调;60.6%的企业认为土地招投标市场将更为低迷。这些企业覆盖华东、华南、华北、华中、华西几大区域,几乎涵盖所有全国和地方性龙头房地产企业。

年初以来,受多种因素影响,房地产行业面临自亚洲金融危机以来最大级别的调整,成交持续低迷,开发商资金压力巨大。万科、保利、富力、中海等全国主流开发商纷纷展开大规模降价促销,原有房价体系被打破,但各地成交局面并不理想。”易居房地产研究院分析师付琦介绍。

调查显示,房价方面,第四季度开发企业看跌的势头依然较为强劲,有51.4%的受访企业认为房价将继续下调,这一比例较此前的调研结果大幅上升。分城市来看,上海、广州、北京、深圳等一线城市由于房价高企降价空间充足,认为房价将较前三季度继续下降的房企比例高达71.1%。

另外,调查显示,随着存量房增加,毛利率下滑等形势导致一些开发商现金流陷入困境,开发商继而判断第四季度房价折扣可能由暗转明,力度由小变大。

在市场较为低迷、回款迫切的状况下,开发商第四季度对房价的态度不再像第三季度时试探性地小幅降价或明升暗降,在2008年最后一个季度里,打折不再停留于“试水期”,房价不再会保持平稳,在第四季度将会出现一轮激烈的价格战。”易居研究院分析师付琦表示。

此前,本报获得独家消息,早在

今年8月,即有上海开发商酝酿集体降价30%,但因担忧市场过度反应,此次降价行动被叫停。

从成交量预测来看,全国大多数城市信心不足,有43.8%的受访者认为四季度房地产市场成交量将进一步萎缩。其中以北京为核心的华北地区和以沈阳、大连、长春为主的东北地区对第四季度的成交判断较为悲观。但也有个别城市开发企业信心有所回升,如深圳、大连、常州、海口等。上海、北京、深圳、广州等一线城市的开发企业认为成交量继续下降的占比仍然高达51.9%。

在细分市场的预测中,大部分受访者认为中档经济型物业将是市场回暖热点,近郊区域的发展也相对较好。

此外,年关将近,资金压力较大,土地市场更为萧条,开发企业在拿地方面大多选择谨慎观望。在第四季度的问卷调查中,认为土地招投标市场更为低迷的受访者达到60.6%,环比上升11.1个百分点。开发企业表示,在年关将近的第四季度,即使已经减少了供应量,仍无法扭转交易持续走低的状态。没有足够的资金实力和信心是开发企业不愿意轻易涉足土地市场,导致土地屡遭流拍的两大原因。

在目前房地产企业资金压力紧张的形势下,很多去年疯狂拿地的企业,去年的地价款尚未结清,已没有实力再去“吸纳”土地,三季度土地市场冷清的局面在四季度加剧。”易居报告称。据了解,全国受访企业中在第四季度没有拿地计划的比例占65.9%。从城市情况来看,二、三线城市开发商无拿地意向的比例(68.7%)高于一线城市(53.3%)。

值得注意的是,上海有高达六成的受访企业表示在四季度有拿地计划,且大多对长期市场前景有较高期望。而杭州、南京多数企业表示四季度无土地需求。



自22日房贷新政公布起,大部分商业银行暂停了房贷业务的审批 资料图

买卖双方静待房贷新政细则

◎本报记者 唐文祺

10月27日原本是房贷新政实施的首日,在多家银行未曾“表态”的情况下,市场经历了一天“空转”。对新政出台的等待心态,导致市场观望气氛比较浓厚,甚至出现交易停滞的情况。

自央行出台整体性框架新政之后,在等待进一步执行细则的过程中,市场观望气氛开始弥漫。一位股份制银行信贷负责人表示,该行的放贷工作“全部停了。”他告诉记者,总行既没有下发文件,也没有相应动作,可能是想先看看几家大银行的动作吧。”

记者从多家中介机构了解到,许多交易单子上交至银行,由于细则尚未明确,银行只能暂时“压下”。既没有退回,也没有说可操作,就搁置在银行这里。”沪上一家大型中介企业信贷部负责人表示。

北京我爱我家相关人士表示,从目前北京二手房市场的反应来看,这一周的交易量基本与上一周持平,并未有发生太大变化。“有部分房东愿意调低价格出让,但比例很低。”该人士称。与此同时,购房者的心情较为平稳。由于北京当地商业银行的细则文件还未曾下发到中介机构,因此在未有进一步政策出台之前,除去那些刚性需求亟待释放

的购房者之外,市场普遍表现平静。”该人士认为。

新政发布之后一周,上海二手房市场表现出交易量缩小的趋势。在央行新政出台之后,许多原本在谈的案子反而搁浅了。”上海中原地产人士表示。据了解,由于央行新政仅是一个宏观的框架型政策,地方细则的出台更具实际意义,因此买卖双方更愿意“静观其变”。

信义房屋分析师则表示,买卖双方购房与卖房意愿均有加强,但大部分前来咨询者仍然表现出观望态度。其主要关注点仍然集中于房价是否会继续高涨,以及相关细则何时出台等两大方面。

业界观点

潘石屹:新政效果有待观察

◎本报记者 于兵兵

“这是旧世界秩序的崩溃,并为美丽新世界的到来开启了大门。”对于日益显露的全球金融和经济危机,SOHO中国董事长潘石屹这样说。在他看来,此次危机有“天崩地裂”的效果,一种并不完全公正合理的旧的金融秩序也正在被破坏,新的市场秩序有望由此到来。

在这一轮新旧更替的大背景下,中国房地产市场显然无法独善其身。为了促进日益低迷的房地产市场交易,22日,财政部、央行、国税总局分别推出包括税收、保障在内的多项利好政策,以提振市场信心。但潘石屹等市场人士认为,在如此低迷的市场气氛和全球经济危机的冲击下,这些利好消息的力量能否改变市场中的悲观情绪还有待观察。“例如契税下调到1%,取消万分之四的印花税等,这些对市场的刺激能产生多大的促进作用不好说。”潘石屹称。

潘石屹介绍,从统计数据上来看,北京今年9月份的成交量同比下滑了70%。而在易居研究院所做的第四季度房企预期调查中,62.5%的受访企业认为四季度北京房地产成交量将比三季度有所降低。46.7%的企业表示对来年楼市的发展持谨慎态度,并没有拿地计划。

“房地产公司最大的困难是缺钱,但直接加大对房地产的贷款比较危险,应该以刺激需求为突破口。目前出台的几条政策,也都是加大需求的,但与目前低迷的市场相比,力度太小。”潘石屹称。

潘石屹的观点得到了众多业内人士的赞同。10月23日,上海社科院研究员张泓铭、戴晓波、上海财经大学房地产研究中心印望华、丁健等上海八位权威房地产专家集体“会诊”上海楼市。专家观点主要集中在三部分:一是宏观经济大势不明,房地产新政难以在短期内促进交易回暖;二是开发商资金紧张依旧,不排除明年有更大幅度降价行动;三是地方政府对土地财政依赖严重,实体经济结构升级乏力将带来GDP对房地产的过度依赖。

相关新闻

北京公积金贷款首付下调至20%

记者28日从北京公积金管理中心获悉,北京住房公积金贷款买房最低首付比例下调至20%,而经济适用房、限价房等政策性住房的公积金贷款最低首付比例仍为10%。

北京公积金管理中心发出通知,北京住房公积金贷款最低首付比例调整为20%,即贷款额度不得超过房屋评估价值或实际购房款(以两者中较低额为准)的80%。而此前个人使用公积金贷款购买90平方米以上住宅,最低首付比例为30%;对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的,最低首付比例为20%。

同时,从10月27日开始,公积金的利率统一下调0.27个百分点。5年期(含5年)以下的贷款利率由原先的4.32%下调至4.05%;5年至30年期的贷款利率从4.86%下调至4.59%。调整后,北京公积金贷款利率已经基本下降到2006年5月时的水平。

公积金贷款利率调整后,10月27日以前发放的期限在一年以内的住房公积金贷款,10月27日后仍执行原利率,不分段计息;期限在一年以上的住房公积金贷款,10月27日后仍执行原利率,自2009年1月1日开始,执行调整后的利率;从10月27日开始起发放的公积金贷款,则将执行调整后的利率。

(据新华社电)

招商銀行
CHINA MERCHANTS BANK
因 德 而 变

中国金融品牌论坛
China Financial Brand Forum
中国·上海
2008

2008中国金融品牌论坛

不确定性背景下的金融品牌营销

世界经济复杂多变, 宏观经济增长放缓, 股市行情震荡起伏, 金融行业竞争加剧, 金融产品迭出, 高端客户争夺, 市场开拓求解……在机遇与挑战面前, 如何战略取胜? 在产品与服务同质竞争中, 如何品牌领先? 2008中国金融品牌论坛, 邀集国际金融巨子, 品牌营销专家, 业界一线精英, 纵览金融市场格局, 畅谈品牌制胜之道, 详析金融营销要义, 点评营销案例得失, 探讨不确定性背景下的金融品牌营销。

主要议题

- 不确定性背景下的金融品牌营销
- 后奥运时代的金融品牌营销
- 新媒体与金融品牌营销
- 品牌营销的大创意时代
- 金融品牌营销实践案例分享
- 2008金融品牌研究报告

主 办: **招商銀行**
联合主办: 新浪网 中国经营报 招商基金 CTR市场研究 凤凰网 财富生活 幸福财富网 睿界
支持媒体: 上海证券报 财经 北大商业评论 和讯网 东方财富网 东方企业家 21世纪经济报道
21世纪商业评论 哈佛商业评论 华夏时报 财经观察家 理财周报 南方周末 钱经
如意财经 首席财务官 外滩画报 中国企业家 周末画报
独家航空服务支持: 上海航空 指定用酒: 青井贡946淡露美酒

论坛会务联系电话: 0755-83199134 联系人: 毛小姐 电子邮箱: brand@cmbchina.com 传真: 0755-83195112