

多家房企完成全年销售目标

或调高明年销售目标

万科前日晚间公布 11 月销售简报显示,11 月销售面积和销售金额均为年内单月新高。

数据显示,11 月实现销售面积 143.6 万平方米,同比增长 43.02%;销售金额 171.3 亿元,同比增长 65.66%。

至此,今年前 11 个月,万科累计实现销售面积 1178.8 万平方米,

销售金额已达 1271.5 亿元。和去年同期 1074.3 亿元的销售额相比,今年前 11 月万科销售额上升 18.4%。万科高层曾表示,希望今年可实现同比 10%以上的销售增幅。

此外,公告还显示,11 月万科共计新增 12 个项目,分别位于佛山、东莞、中山、宁波、徐州、北京、

重庆和西安,须支付土地款约 64 亿元,高于上月的 59 亿元,年底拿地力度逐渐增大。

同日,恒大地产和世茂地产也公布 11 月销售业绩。数据显示,恒大前 11 月累计实现合约销售面积 1426.3 万平方米,实现合约销售额 846.3 亿元,已完成全年 800 亿合约销售计划的 105.8%;

而世茂地产前 11 月累计实现合约销售额 422.86 亿元,同比增加 49%,已超全年销售目标 307 亿的 38%。

随着市场整体转暖,包括保利、中海、招商等 10 余家房企均已完成全年销售目标,并有多家表示将调高明年销售目标。

(京华)

房贷新利率下月起将实施

百万贷款月供减 333 元

“‘房奴’有福了!2012 年的两次降息利好将于 2013 年 1 月 1 日‘兑现’,你的房贷月供款将减少多少?”宁波某网络 BBS 上,网友已经开始在讨论“房奴下月起减负”的消息了。

今年,央行先后两次下调人民币存贷款利率。按照惯例,对于“老房贷”的利率调整将在次年的 1 月 1 日起开始执行。也就是说,今年的两次降息要从 2013 年元旦起正式“消化”。宁波银行界多位人士告诉记者,执行新利率后,房贷月供款将会相应减少。不过,他们也同时提醒已享受 7 折利率优惠的市民,先别急着提前还贷。

利率下调 0.5%,100 万 30 年期房贷月供少 333 元

2012 年 6 月 8 日起,5 年以上贷款年利率也就是房贷所对应的利率从原来的 7.05%下调至 6.8%,而随后的 7 月 6 日起,又进一步下调至 6.55%。也就是说,在 2012 年,房贷年利率下调了 0.5 个百分点。

利率下调 0.5 个百分点,意味着房贷月供的变化有多大呢?记者请某银行的理财经理做了测算:

以等额还款方式为例,客户向银行借了 100 万元 30 年期的房贷,2012 年 6 月 8 日前,当房贷年利率为 7.05%时,借款人的月供为 6686.64 元;而在 2013 年元旦之后,当房贷年利率执行 6.55%的标准,则借款人的月供为 6353.60 元,月供要比以前少 333 元。

对于男士来说,333 元可以买一条不错的烟啦,至于女士的话,淘宝上也能买几件玩意了。总之,对于工薪阶层来说,这个数字还是蛮引人注目的。

当然了,这个数字只能起个参考作用,刚好借到了 100 万元 30 年期的人毕竟没那么多吧。如果其他的人想要测算房贷月供的变化,银行理财经理建议大家到银行官方网站上去找贷款计算器,选取其中的“房贷计算器”,输入贷款金额、贷款年限、贷款利率就能算出每月偿还本息额,也就是月供了。当然,这也仅限等额还款方式。

且慢提前还贷,享受 7 折优惠的去存款更划算

每年临近 11 月底、12 月初,各商业银行就会迎来一拨提前还房贷的客户,一年中的还贷高峰在这个时候出现。

“如果股市好一点,大家可能更愿意去投资。而在目前难找到好投资渠道的时候,一些人有了闲钱就来还了”,某银行个贷部门的主管这样告诉记者。

如果你手上一笔钱,要不要去提前还房贷呢?

上述某银行个贷部门主管告诉记者,对于已经享受 7 折利率优惠的市民来说,把要还的这笔钱去存款反而更划算些。目前,5 年以上贷款年利率也就是房贷年利率为 6.55%,打了 7 折之后,是 4.585%;而对应的 5 年期存款年利率为 4.75%,存贷款利率是倒挂的。

工行理财师李先生说,还有一些人并不适合提前还房贷:一类是使用等额本息还款方式的借款人,当他还款年数已接近还款中期,并不适合提前还贷。“等额本息还款方式,借款人前期还的利息多,本金相对少。到还款中期的时候已经偿还了大部分的利息,提前还款的部分则更多的是本金,所以此情况下提前还贷的意义不大。”

还有一类是等额本金方式的借款人,如果还款期超过 1/3 时,那么也没有必要提前还房贷了。到了这个阶段的还款人,即使你提前还房贷,还更多的是本金,显然意义也并不大。

总之,无论是等额本息方式还是等额本金方式,借款人还款的前一段时期里提前还款比较划算。亲,你知道吗?

(据《现代金报》)

各地住房公积金政策调整方向:

额度更高 门槛更低

今年以来,全国多个城市对住房公积金政策进行了调整,总体方向是降低公积金提取和贷款的门槛、提高使用率、并适度扩大适用范围。这些调整的共同点十分明显:降低公积金贷款门槛、放松公积金贷款使用的限制、提高公积金对购房的支持力度。

今年以来,全国多个城市对住房公积金政策进行了调整,总体方向是降低公积金提取和贷款的门槛、提高使用率、并适度扩大适用范围。地方的这种政策调整,逐渐为进展缓慢的全国公积金制度改革描绘出大方向。在此基础上,各方期待公积金制度改革的进程能够加快,让公积金更好地支持普通职工解决住房问题。

地方政策微调,意在鼓励“刚需”入市

日前,昆明市住房公积金管理中心发布了该市公积金政策调整的新政,提出将向广大职工提供“一站式、一条龙”的住房公积金个人贷款服务,并承诺:住房公积金个人借款申请时一次性办结借款申请的受理,10 个工作日内完成贷款的受理、审批和贷款资金发放。

相关新政策实施以后,昆明市民提取住房公积金将省去到银行办理转账的程序,只需在公积金中心前台办理完即可实时转到自己的卡上。而办理公积金贷款也只需到昆明市公积金中心所属分中心、管理部的营业网点直接提出借款申请即可。这种办理模式大大缩减了市民的办理时间。

除了昆明,近期济南、武汉、镇江等城市对当地的住房公积金政策也进行了调整。据不完全统计,今年以来,全国已经有超过 40 个城市调整了公积金政策。

细看这些政策调整,主要可以归为几类。一是上调公积金贷款额度,如厦门、南昌、郑州、南京、合肥等地,上调幅度普遍在 15%~25%之间。二是将公积金贷款购买首套房的首付比例调低至两成,在一定条件下可以用公积金贷款购买二套房,如武汉、沈阳、广州、重庆等地。三是在一定范围内允许在不同城市间公积金异地贷款或异地提取,如广东、武汉、南京等地。四是扩充公积金使用范围,如杭州放开了 20 年以上二手房的公积金贷款,镇江提出公积金可以支付自住房的物业费等。五是共同申请人的条件逐渐放宽,如新疆克拉玛依规定为直系亲属购买住房可以申请提取公积金,镇江规定新就业人员父母可申请成为共同还款人。

这些调整的共同点十分明显:降低公积金贷款门槛、放松公积金

使用的限制、提高公积金对购房的支持力度。

上一次出现多个城市集体放松公积金政策的现象,还要追溯到 2008 年房地产市场低迷的时期。当时,政策调整在一定程度上起到了“救市”的作用。今年这一波政策调整,也是从年初楼市最冷清的时候开始的。因此,这些政策调整难免被贴上地方政府又想救楼市的标签。

中原地产市场研究部总监张大伟认为,公积金政策是为数不多的地方政府可以自行决策的楼市调控政策,通过提高公积金贷款额度等方式,不仅可以直接增强购房者的购买力,还可以向市场传递政策微调的信息。更重要的是,调整公积金政策,不会触碰限购、限贷这两条调控的“红线”。因此地方政府如果想微调楼市调控政策,公积金无疑是最好的切入点。

为了避嫌,各地出台相关公积金政策时,无一例外地强调了调整并非要放松调控,而是在严格坚持调控的基础上,满足刚性购房需求。政策调整力度较大的武汉公积金管理中心就明确表示,这些政策调整,都是在严格执行房地产市场调控政策的大背景下,坚持差别化信贷政策的手段。以公积金贷款比例最高可达成总房价 80%为例,只针对市民购买首套住房,且面积在 90 平方米以下。武汉公积金管理中心有关负责人表示,此举在于满足武汉刚性购房需求,与当前房地产调控政策保持一致。

公积金应向“额度更高、限制更少、审批更快、使用更灵活”方向改革

无论出于什么目的,地方对公积金政策的调整都是为进展缓慢的全国公积金制度改革打开一扇窗,探索一个方向。

长期以来,以“职工互助购房”为初衷设计的住房公积金制度,一直存在着使用率低、闲置资金规模大、对普通职工支持力度不够、低收入家庭用不上等问题。住房和城乡建设部最近一次公开发布的全国公积金管理情况还要追溯到 2008 年,数据显示,当年住房公积金使用率(个人提取总额、个人贷款余额与购买国债余额之和占缴存总额的比例)为 72.81%。到 2008 年末,全国住房公积金沉淀资金为 3193.02 亿元,沉淀资金占缴存余额的比例为 26.35%。也就是说,有超过 1/4 的公积金在账户上沉睡。

为了提高公积金使用率,减少闲置规模,2009 年起,住房和城乡建设部、财政部等七部委联合启动了利用住房公积金闲置资金支持保障房建设的试点工作,符合条件

的试点城市可以将 50%以内的住房公积金结余资金贷款支持保障房建设。如今,试点城市已经由首批的 29 个增加到 93 个。

支持保障房建设尽管为提高资金使用率开辟了一条道路,但对于很多普通的百姓而言,使用公积金的门槛还是过高,手续太复杂,能贷的钱太少、审批周期太长。

北京地产中介“麦田房产”的工作人员告诉记者,公积金贷款最大的吸引力在于利率低。目前 5 年期以上公积金贷款利率为 4.7%,约相当于商业贷款的七折。尽管这两年北京公积金的贷款审批速度有所提高,但大多也要 1 个月左右,明显比商贷要长。相对于目前北京的高房价,最高 80 万元的贷款额度经常不够,如果要办理公积金和商业贷款的混合贷款,周期可能更长。不少卖房的业主都不愿意接受公积金贷款,低利率的优势也就难以发挥。

今年各地调整住房公积金政策,恰恰是向着额度更高、限制更少、审批更快、使用更灵活的目标。经过一番调整,公积金的吸引力也在明显增强。

上海市公积金中心发布的三季度公积金运行报告显示,前三季度,上海共发放住房公积金个贷 290.71 亿元,同比增长近 39.96%。南京前三季度公积金发放额度达到 83.85 亿元,比去年全年的 36.72 亿元增长了 128%,已经超过了 2012 年全年 50 亿元的发放计划。这其中既有楼市回暖带动的因素,政策调整也功不可没。另一方面,有所放松的公积金政策既有效降低了刚需购房者的负担,又进一步刺激了市场的回暖,发挥了公积金本应发挥的作用。

据记者了解,现行的《住房公积金管理条例》修订工作已经持续了相当一段时间,有望明年正式公布。上述公积金中心负责人认为,《条例》的修订应该着眼于简化公积金办理手续、降低公积金贷款门槛、缩短审批的时间。同时,在一定条件下,适度降低公积金贷款的首付比例,提高公积金的贷款额度,并适当延长公积金的贷款年限等。此外,应与金融机构协商,在某些情况下进一步降低公积金的贷款利率,鼓励人们使用公积金。相应的,公积金管理中心的机构和职能也应作出一定调整。

也有专家指出,在努力提高资金使用率的同时,也应根据公积金提取和贷款的动态变化情况,保证沉淀资金的合理比例,避免出现“无钱可贷”的情况。



“异地互贷”、“异地提取还贷”需求是否能实现?

在各地对公积金政策的诸多调整中,公积金“异地互贷”和“异地提取还款”政策格外引人关注。

所谓异地互贷,就是指购房者在其他城市买房时,也可以使用在本地缴纳的公积金。近几年,随着一线城市房价不断上涨,不少在一线城市工作的人把购房目标转向了周边的二、三线城市或自己的老家,如北京人在河北燕郊买房、上海人在江苏昆山买房等。或者在省会工作的人,选择在周边城市买房。但是,按照原来的政策,由于购房者在北京或上海缴纳的公积金,他们在其他城市买房,就得不到公积金贷款的支持。显然,公积金异地贷款的需求正越来越多。

目前,全国范围内实现公积金互贷的,仅限于同一省份的几个城市之间。如先行改革的辽宁、珠三角、长株潭三地,都是彼此经济联系紧密的城市群。

以珠三角为例,2009 年,广东省在广州、佛山、珠海等 8 个城市之间启动了公积金异地互贷,截至 2011 年 6 月底,这 8 个城市已互放异地公积金贷款 6200 余户,金额达到 13.5 亿元,取得了良好的效果,今年这一互贷范围增加到 9 个城市。

目前,跨省的公积金互贷则尚未实现。此前北京与秦皇岛之间曾开展相关试点,但事实上 2009 年年底就已经暂停。

要实现公积金异地互贷,难度并不小。专家指出,如果施行互贷的两个城市个人收入水平和房价水平相差悬殊,可能造成资金的流失和不合理利用。另一方面,跨地域的公积金互贷,应当需要完善的制度,尤其是要加强审核,避免因为制度上的漏洞出现骗贷的行为。在个人住房信息联网尚不完备的情况下,操作难度大、存在一定风险。此外,相关机构在异地管理和交流上还存在技术障碍。因此异地互贷的探索应当谨慎前行。

但无论如何,上述地方在省内实现了公积金互贷,仍然被视为改革迈出的重要一步。未来,随着住房公积金异地支取、转移和异地多向互贷业务的开办以及公积金业务领域的逐渐拓宽,住房公积金对购房者的支持力度还会不断加大。

(任民)