

# 多地银行上调首套房贷首付

## 银监会称首套首付比例仍为三成

### 核心提示

本报“家园”版5月6日刊发的《首套房贷首付或提至五成》一文,提到有消息称银监会可能于5月出台新规,个人首套房贷首付可能将提高至五成。对此银监会有关负责人很快回应,表示首套房购房贷款最低首付比例仍为三成,监管要求并未改变。不过,无风不起浪,近日有江苏、浙江等地媒体报道称,当地多家银行提高了首套房贷款首付比例。国内部分银行也已经悄然提高了首套房贷的准入门槛。市场人士认为,信贷额度如此紧张,首付比例提高的可能性完全存在。

### ■浙江:部分银行调整首套房贷首付至四成,利率上浮5%~10%

在信贷额度尤为紧张的2011年,先是多家银行取消了首套房贷利率优惠,近日部分银行又开始在首套房贷首付比例上“动刀”。浙江《都市快报》5月11日报道,建行、中行、农行各自浙江省分行日前均调整了首套房贷政策,首付已上调至四成,房贷利率在基准利率基础上再上浮5%~10%。

针对媒体报道,中国建设银行表示,该行浙江分行确已将首套房贷首付已上调至四成,但并不是全国范围内调整。而农行、中行则表示,该行浙江分行并未上调首付比例,仍执行不低于三成的首付款比例标准。

### ■北京:首套房贷未收紧,未来存在上调可能

调查结果显示,目前,中行、农行、工行、建行四大国有银行在京首套房贷仍然按照首付比例三成的政策执行。其中,工行、建行、农行信贷部相关人士明确表示,首套房贷款利率没有任何优惠,“最低”即为基准利率。中行某支行信贷专员则表示,最高优惠只能是下浮15%。

针对外地首套房贷首付比例提至四成的说法,四大国有银行的信贷人员都统一表示,目前为止还未收到总行的任何通知,首付比例仍为三成。“今天为止首付比例仍是三成,但不能保证何时会出现变化。”建行信贷部相关人士告诉记者。中行上述信贷专员则直接建议,如果想做首套房贷款,最好抓紧办理,即使未来不会调整首付比例,贷款额度可能也会更加紧张。

### ■广州:不止一家银行上调首套房贷款首付

目前工行、建行、中行、农行广东省分行都一致表示,没有收到总行相关调整的政策,对于首套房贷的首付和利率政策并没有做出任何调整。然而记者致电市内部分国有银行的网点进行咨询,发现目前广州确实已有不止一家国有银行将首套房贷款首付上调至四成。

岗顶一家大型国有银行房贷部门负责人对记者表示,目前首套房按照国家基准利率,首付上调至四成,贷款利率要根据客户的信用评级上调

10%~15%;二套房利率上浮10%~20%,首付为五成至六成。随后,记者致电多家国有银行了解情况,部分网点客户经理称,房贷额度相当紧张,“首套房首付比例上升到四成,房贷利率在基准利率基础上上浮10%”。

### ■郑州:购房者需要准备更充足的资金

记者从工行、中行、招商等银行了解到,目前在郑州,在这些银行办理首套房贷款,首付比例仍然执行的是不低于三成的标准,利率均为基准利率,最低首付比例并没有提高。

尽管郑州目前对首套房的首付比例尚未调整,但一家大型国有银行个贷部经理提醒道,如果选择现在购房,购房者需要准备更充足的资金。目前各家银行几乎都存在房贷审核周期变长,条件越来越苛刻的情况。购房者不仅要在准备首付款时资金略微充裕,也要做好利率上浮、每月偿还额增加的准备,现在一些城市已经开始针对首套房贷款,执行利率上浮5%至10%的政策。

### ■近七成网友反对首套房贷首付比例提高

买房的门槛一高再高,让不少网民大呼吃不消。“首付提高到四成,这让我们没有房的小青年情何以堪!”“我刚刚提交的贷款申请就算通过了,我也买不了房了……”“银行这样做是有自身的考虑。减少贷款有利于消除经济泡沫。但是这样做也毫无疑问会增加刚性需求者的负担。”不难看出,首付的提高让很多人都揪起了一颗心。确实,以一套总价100万元的新房为例,首付以及利率调整前,首付款是30万元,而一旦首付提高至四成,马上就多出了10万元的房款,对于“刚需”来说,可谓是一个不小的打击,更不用提后续利息的增多对首套房置业者的挫伤。应该说,首付的提高,多少误伤了“刚需”一族。

许多首次置业的市民对当前房贷形势表示不满,认为自己“被误伤”。有调查显示,对于首付比例提高,67.6%的网友表示“不希望成为现实”。高达83.7%的受调查者表示,此举一出,受影响最大的将是“刚需”人群。

业内人士指出,提高首付比例后,会使一些“刚需”人群因凑不够首付而延缓或放弃购房计划。(本报综合)

## 国家发改委 商品房未明码标价 每套罚五千元 违规情节严重的吊销执照

据中国新闻网消息 中新网房产频道获悉,国家发展和改革委员会5月11日就开展商品房销售明码标价专项检查发出通知。通知要求,各地要立即组织开展专项检查,要发现一起,查处一起,并依法严惩和公开曝光。

以下为通知摘要:  
各省、自治区、直辖市及计划单列市、副省级省会城市、新疆生产建设兵团发展改革委、物价局、深圳市市场监督管理局:

《商品房销售明码标价规定》从5月1日起已经施行,为了确保该项《规定》得到切实贯彻执行,各地要立即组织开展专项检查。现就有关事项通知如下:

一、进行提醒告诫  
各级价格主管部门要组织本辖区内所有房地产开发企业,集中学习解读《价格法》《价格违法行为行政处罚规定》和《商品房销售明码标价规定》等相关法律、法规、规章和规范性文件,事先提醒告诫,防范销售商品房不明码标价、未按规定明码标价和价格欺诈等违法行为发生。

二、加强工作指导  
各级价格主管部门要加强对房地产开发企业的指导,包括销售商品房明码标价应当标示的内容,申报价格和“一套一标”的办法,采用标价牌、价目表、价格手册或者电子信息屏、多媒体终端、电脑查询标示的注意事项等。深入细致地引领、帮助房地产开发企业做好商品房销售明码标价各项工作,让消费者看得明白买得放心。

三、逐一进行检查  
各级价格主管部门近期要集中人力和时间,迅速组织开展商品房销售明码标价执行情况专项检查,对本地所有房地产开发企业正在销售的商品房,实行拉网式排查,确保每个新开发的居民住宅小区、每个正对外公开发售的楼盘、每套出售的新建商品房都检查到位,无一遗漏,不留空白。

四、明确检查重点  
各级价格主管部门组织开展商品房销售明码标价执行情况专项检查,要重点查处房地产开发企业下列行为:

- (一)销售商品房不明码标价;
- (二)未在交易场所醒目位置明码标价;
- (三)未按规定实行“一套一标”;
- (四)未一次性公开全部预售房源;
- (五)标示信息不全,没有按照规定内容明码标价、公示相关收费;
- (六)在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予以标明的费用;
- (七)违反公平、公开、自愿选择原则,单独或者串通其他部门、中介机构强制或变相强制收费;
- (八)虚假折扣、虚假优惠,或者利用虚假信息、模糊语言、容易使人误解的标价方式进行价格欺诈;
- (九)其他违反明码标价规定销售商品房的行为。

五、工作方式方法  
各级价格主管部门开展商品房销售明码标价执行情况专项检查,可以采取直接检查、抽查、交叉检查,依靠群众举报提供线索、从售楼广告寻找线索和主动检查发现线索相结合,明查与暗访相结合,集中统一行动与分散编组检查相结合,约请新闻媒体全程跟踪报道等灵活多样的方式方法,确保专项检查取得实效。

六、依法严厉处罚  
各级价格主管部门开展商品房销售明码标价执行情况专项检查,对违反相关规定的要发现一起,查处一起,并依法严惩和公开曝光。房地产开发企业违反明码标价规定未实行“一套一标”,按《价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》,每套处5000元罚款。构成价格欺诈的,责令改正,没收违法所得,并处违法所得5倍以上10倍以下罚款;情节严重的,要责令停业整顿,或者由工商行政管理机关吊销营业执照。通过严厉惩处,切实保障《商品房销售明码标价规定》贯彻执行。

# 人均每月居住支出数据打架引质疑

## ■国家统计局4次解释难服众 ■称本月18日公布详细数据

据中国新闻网消息 “111元”还是“680元”?国家统计局网站上两组相差悬殊的居住价格数据近日引发公众的广泛关注。5月11日国家统计局举行发布会,新闻发言人就这一问题进行了详细解释,并表示本月18日将公布居住价格的详细数据。这是该局第4次就这一数据进行解释。

国家统计局日前公布的2010年国民经济核算数据显示,2010年中国居民人均每月居住支出为111元。这一与公众自身消费感受不符的数据引发了人们的质疑。

5月10日,国家统计局网站上发表了一篇题为《统计是一门科学——一个统计人对人均111元居住支出的思考》的署名文章,重新解读了这111元。作者认为,人均111元每月的居住支出并不是国民经济核算数据,而是住户调查得来的,它只包括房租、水电费、燃料费、取暖费、物业费、维修费等日常消费支出,并计算出2010年城镇居民每人每月用于居住的实际支出在680元以上。

这两个相差悬殊的数据引发了公众的广泛关注和追问。在国家统计局的发布会上,新闻发言人盛来运解释说,文章发表在“统计工作研究”栏目下,仅为个人思考,并不代表国家统计局观点。他指出,住房支出既包括居住消

费支出,又包括住房投资支出,在计算时,住房投资支出应分摊在居住消费中,折算为虚拟房租。文章作者对居民消费支出中居住支出口径理解出现了偏差,将住房支出混同于居住消费支出,将居住支出与居民购买商品住宅支出相加计算得出的680元实际上夸大了居民消费中的居住支出水平。

此前,国家统计局住户调查办公室副主任王有捐已对于城镇居民人均居住月支出的“111元”进行了说明。盛来运表示,统计局内部的员工对于口径的理解尚有偏差,普通公众更难避免产生误解。

发布会上,多个记者提问均围绕居住价格这一话题,盛来运分析说,4月份居住价格同比上涨6.1%,环比上涨0.4%。从同比上看,价格涨幅出现回落,这说明房地产调控已经取得了初步的效果。

在回答记者提问时,他还具体解释道,发布的居住价格中包括三项内容:水电燃料类的价格,建筑材料及相关装修用材料价格,还有房租价格。此次CPI方案进行根本的改革,用按照市场租金来替代以前按照购房贷款利率的办法来反映居住情况的变化,将以前的用贷款利率替代房租更改为虚拟房租。此外,盛来运还表示,根据居民消费支出变化情况,

居住类价格占CPI的权重也将相应提高,大概占20%左右。

国家统计局此前的三次解释是:  
第一次:111元中不含购房款。

5月4日晚,国家统计局网站刊文称,中国现行统计城镇居民居住支出包括:水电燃料费、房租、物业费,但不包括购建房支出和自有住房虚拟租金。“人均居住月支出111元”是租房户和自有住房户的居住支出均数。调查样本中,自有住房户比重超过80%。

第二次:官网刊文称去年全国人均月居住支出超680元。

国家统计局网站10日刊文,再次就“人均111元居住支出”话题进行解读。该署名文章称2010年城镇居民每人每月用于居住的实际支出在680元以上。这部分支出包括住户调查口径的居住支出和一部分购房支出,不包括居民自有住房虚拟租金。

第三次:统计局官员纠正人均居住支出680元说法,称数据被夸大。

统计局网站署名文章就“人均111元居住支出”进行解读后,该文章作者国家统计局核算司郑学工发表声明纠正该说法,称用于居住的实际支出680元/月实际上是夸大了居民消费中的居住支出水平。