

存款准备金率两次下调，四大行回应首套房贷款利率将控制在基准利率以内，业内人士分析——

今年是“刚需族”购房好时机

□晨报记者 陈海寅

首套房贷利率将控制在基准利率以内

自央行去年12月5日和今年2月24日连续两次将存款类金融机构人民币存款准备金率分别下调0.5个百分点后，让不少等待资金“解渴”的房地产企业为之振奋，一些业内人士也都认为这是一个让楼市回暖的好讯号。

两次下调存款准备金率，可向市场释放约8000亿元资金。对购房者来说，这也是一个好消息。很多人预测，首套房贷款利率将有可能降低，减少众多刚性需求购房人群的压力。现在，这一预测终于成了现实。

近期，中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行在北京召开了座谈会，共同研究差别化房贷政策，四大行将“联手”把首套房贷款利率控制在基准利率以内。四大行共同提出，将切实满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求，合理权衡定价，在基准利率的基础上根据风险原则合理定价首套房贷款利率，但首套房首付比例仍然执行30%的标准。此外，还将提高住房贷款审批效率。

而在去年，贷款难的现象让刚需购房者都头痛不已。不仅贷款难，还贷压力也大。由于趋紧的信贷额度，银行普遍将首套房贷款利率上浮5%至10%，让购房者面对高房价的同时，还要面对过重的还贷压力。我市某企业的孙先生说，去年原打算买套房子结婚，但考察了市场之后让他望而却步。“付首付得掏尽家底，以后还贷又要耗尽工资。这样算下来，以后我们一家人都要因为我买一套房子而过上捉襟见肘的生活。”孙先生说，虽然他很想买一套

房子，但想想自己的承受能力，也只好作罢。“我从事的工作不太稳定，去年想申请一笔20万元左右的贷款特别难，估计半年都批不下来。”

现在，四大行共同表态，不仅控制首套房贷款利率，也将提高住房贷款的审批效率。去年刚需购房者所面临的贷款慢、贷款难的现象，今后将会大幅缓解。我市房地产界的一位业内人士分析，四大行之所以率先“松绑”首套房贷款利率，也可能是为了扭转当前个人贷款增长乏力的局面。

“今年1月份央行所公布的新增信贷数据比去年同期下滑了30%。”该业内人士说，现在从个人住房按揭贷款这一大头入手，一方面满足刚性购房需求的个人客户，另一方面促使个人贷款业务在第一季度末实现进一步增长。

首套房贷款利率可能会继续下调

关于这一消息，记者采访了我市房地产界的一位业内人士，他对此发表了自己的看法。

“在此之前，首套房贷款利率的走向一直都是‘犹抱琵琶半遮面’，猜测者居多，期待者也居多，但不到确定的消息公布，谁都不能下定论。现在这一消息终于正式公布，这对于刚需购房者和面向刚需购房者售房的开发商来说，都是一个很好的消息。”该业内人士说，据他所了解，今年1月份和2月份，商业银行新增贷款量均低于市场预期，1月份人民币贷款增加7381亿元，同比少增2882亿元。而2月份，多方机构预测在乐观情况下，新增贷款

规模将与1月份相当。“在银行个人贷款业务中，住房按揭贷款占据相当大的一部分，但随着房地产调控力度不减，不少有购房需求的人群仍持观望态度，因此，银行有必要采取措施促进个人贷款量的增长。”

“现在，首套房贷款利率控制在基准利率以内，将会减少购房者的一部分负担，也会在在一定程度上鼓励刚需型购房者购房。”该业内人士边说边给记者算了一笔账。“以20万元的贷款，20年还清为例，按照基准利率的1.1倍计算，支付利息款约为19.4万元，月均还款约为1642元；若按基准利率计算，支付利息款约为17.4万元，月均还款约为1556元。”该业内人士说，这样算起来，执行基准利率之后，购房者每月还款将会比执行基准利率的1.1倍时减少86元。

“据我了解，外地一些银行针对首套房贷款利率还推出了在基准利率基础上打折的优惠，如上海部分商业银行已经开始打九折。这样一来，购房者的还贷压力会更小。”该业内人士说，如今利率政策非常明朗，首套房贷款利率在下半年可能还会继续下调。“在目前的情况下，开发商为快速回笼资金，新盘价格战在所难免。对于有刚性需求的购房者而言，今年或将是购置置业的好时机。”

基准利率的调整，虽然可以适当缓解目前各行业对资金需求的紧张，但业内人士表示，房地产调控政策目前还没有松动迹象，首套房贷款利率的回归并不代表房地产调控政策会有任何变动。“满足刚性需求和改善型需求购房本来就是调控的本意，意在促进有泡沫的房价合理回归，而不是在初见调控成果后就马上放松。”该业内人士表示。

河南今年一二月份商品房销售面积同比下降

据河南商报消息 在2011年同期已出现增幅跳水的情况下，今年前两个月，我省商品房销售面积出现负增长，楼市数据再传悲歌。

近日，河南省统计局发布1月份~2月份各项经济数据。

其中在房地产方面，1月份~2月份商品房销售面积“略有下降”。全省商品房销售面积为271.56万平方米，同比下降3.2%。其中，商品住宅销售面积为252.38万平方米，同比下降2.5%。

据了解，此番销量下降，还是在去年同期销量增幅数据已经大幅跳水的情况下出现的。省统计局的数据显示：2009年前两个月，我省商品房销售面积只有131.45万平方米；2010年前两个月，我省商品房销售面积达到222.81万平方米，较上年同期增长69.5%；然而好景不长，2011年前两个月，全省商品房销售面积同比增长了26.0%，销量为280.64万平方米，增量大幅跳水。到了今年前两个月，更是“干脆”出现了负增长。

与此同时，全省房地产开发投资增幅也继续下降。数据显示，1月份~2月份，全省房地产开发投资167.94亿元，增长24.5%，较上年同期回落12.4个百分点。



从本期起，本报将开设“楼市咨询台”栏目。您在生活中遇到任何和房子有关的问题，都可通过电子邮件或拨打热线的方式和我们联系，我们会尽快为您解答。

房产话题一直是近年来各界人士谈论的热点话题。“房产无小事”，看似一个小小的事件，都能引来各方人士评头论足，各抒观点。从本期起，本报将推出《聊房吧》栏目，每期将推出一个话题，欢迎您通过电子邮件的方式发表观点，本报将据实整理刊登。本期话题——

大学生买房利息减半契税全免，您怎么看？

□晨报记者 陈海寅

在全国“两会”召开之时，住房问题作为民生大事，又一次被提起。这一次，政协委员把目光集中到了在读或刚毕业的大学生身上，认为针对这样的住房刚性需求者，国家应该推出优惠政策，鼓励和支持其购房。有委员提出，对购买90平方米以下户型的在读或刚毕业的大学生，应该利息减半，免去契税，退还营业税，甚至还可以给予适当补助。

针对这一提案，记者在新区街头做了随机采访。知道了这个提案的内容之后，几乎所有接受采访的年轻人都表示赞同。

是个好提案，非常支持

“这是个非常好的提案，如果能被采纳，能为多少家境一般的大学生解决买房难题啊！”新区某事业单位的李先生说，他现在还是个无房者，如果这个提案能被采纳成为现实，对于他个人而言，买房的压力就能减轻不少。

“这个提案说出的就是我们这些刚毕业的大学生的呼声！如果能顺利实施，相信很多和我一样刚毕业的大学生都会为此而欢呼。”听完记者对这项提案的讲解，在企业工作的刘先生惊喜不已。“非常好，我很支持。若是这样，我也有买房的动力了，免去契税，就能省去很大一笔钱；利息减半，还贷压力也能小不少；如果再有其他补助政策，买房对我们来说，也不再是遥不可及的梦了！”

刘先生欣喜地告诉记者，虽然他很想有套自己的房子，但之前也只是只敢想想而已。“老家在农村，经济条件一般，上大学把家里的钱花得差不多了。父母身体也不好，他们实在没能力帮我。”刘先生不好意思地对记者说，他现在生活很节俭，就是为了攒钱买房。

“刚考上大学时很自豪，但毕业了才知道，我们在这个社会上其实还是‘弱者’。”我市某

行政单位的王先生说，看着身边家境好的朋友都过着有房有车的生活，他也有些低落。“应该针对大学生购房的照顾政策出台，让我们这些普通人也能顺利买上房子。”

把学历范围改为年龄范围会更好

所接受采访的对象中，有一部分人虽然和刚毕业的大学生年龄相仿，但他们不是大学生，而是早就走上社会、走上工作岗位的年轻人。在得知这项提案的情况后，他们情绪有些黯然，他们说，如果能把提案中的学历范围改为年龄范围，就再好不过了。

“我没上过大学，中专一毕业就出来打工了。虽然在教育上没让家里花太多钱，但我们买房也很吃力。”在我市某个个体店内做技术活儿的赵先生说，因为学历有限，找工作也不少费事。“我出来工作5年多了，工资从开始的一二百元到现在2000元左右，每月除去开销和给家里的补贴，也剩不了多少钱。付首付困难不说，以后按揭也会很吃力。另外，像我这样没有固定工作的人，贷款都很难批下来。”

赵先生说，这两年他几乎每天都在想买房的事情。“没房子，连对象都不好找。亲戚朋友介绍了好几个女孩，都是一听说我还没房子就不了了之了。”赵先生说，这项提案很好，能为很多年轻的大学生解决买房难题。但他希望这项提案能把学历范围改为年龄范围，让他们这些买不起房的“非大学生们”也享受到政策的温暖。

“我不是大学生，但我也买不起房的小青年。”接受记者采访时，在我市一家民营企业做临时工的小张自我调侃说，他已到了法定结婚年龄，但还没有找到自己的另一半。“不能怪女孩们啊，人家想找个有房子的人结婚，也在情理之中的。怪就怪咱现在还没能耐买房，不

能给人家一个安稳的生活。”

“如果这个提案被采纳，希望能把我们这些不是大学生的年轻人也‘收纳’进去，让我们也减少些买房的压力。”采访结束后，张先生再三嘱咐记者一定把他的观点刊登出来。“我相信能引起不少共鸣。”

能促进房地产业健康有序发展

接受记者采访的张先生既是一位普通的购房者，也是我市某置业公司的员工。他说，他从2006年大学毕业至今，一直在做房地产开发工作，可以说是切身经历了房地产业在这几年的发展变迁。他表示，这项提案肯定会得到在读或刚毕业的大学生的支持。但若若要实施，还需要再细化一些，如受益人群的具体范围、具体标准、要不要因地而异等。

“如果被采纳实施，将会促进房地产业健康有序地发展。在打击了投机性购房的同时，又保障了刚需型购房者的权益。”张先生说，国家之所以出台一系列严厉的调控政策，就是要促进房价合理回归，让刚需型购房者和改善型购房者能买得起房子。这项提案若实施，能在一定程度上促进房地产业健康有序地发展。

下期话题：全国人大代表、

河南建业董事局主席胡葆森在全国“两会”期间接受记者采访时，预测今年房价整体将下降15%，并表示今年年底前是买房的最佳时机。对此，您怎么看？欢迎发表您的看法，我们将在下期整理刊登。

收件邮箱：chenhaiyin65@163.com
采访热线：13939260246

■能否卖掉贷款买的房子？

新区的秦先生来电咨询，他在新区一小区以按揭方式购买了一套房子，目前贷款已经审批下来。但现他和家人对房子的户型和采光都不是很满意，就想把房子转手再重新置业。秦先生问，他能否把贷款买的房子转手卖出。

记者就此事咨询了市房产交易中心的业务窗口，相关工作人员告诉记者，因您是按揭贷款购房，在贷款期间，您的房产证是做抵押使用的。所以在贷款没有还清之前，您不能将房子转手卖掉。

晨报记者 陈海寅

■房产证加名需要什么手续？

浚县的王先生来电咨询，他的家人于前年在新区一小区为他购买了一套新房。这套房子房产证上是他的名字，这两年也一直是他自己在还贷。今年5月他就要结婚了，女朋友要求婚前必须在房产证上加上她的名字。王先生问，他现在能不能在房产证上为女朋友加名，加名需要什么手续。

记者昨日就此事咨询了市房产交易中心的业务窗口，工作人员表示，若想更改房产证上的相关信息，必须在房贷还清之后才能办理。如果是婚前加名，可以以赠予或交易的方式办理。王先生若办理此项业务，需要和被赠予人一起先去公证处签订一份赠予合同，再带上房产证和双方身份证到市房产交易中心办理赠予手续。若是以交易的方式，可直接到市房产交易中心办理。

如果是婚后加名，需要带上结婚证、房产证和夫妻双方的身份证到市房产交易中心填写房产共有人的申请资料便可。

晨报记者 陈海寅