



热门文章

用多元线性

间借贷利率

何加强会计

国外汇储备

如何处理银行

章

章

品市场竞争

业银行走混

国存款保险

国创业板市

华夏并购案

[2009年7月]解决制约经济适用房银行按揭贷款业务发展的思考

【字体 大 中 小】

作者: [字 军 金艳昭] 来源: [本站] 浏览:

经济适用房是我国住房保障体系的重要组成部分,对“改善民生、扩内需”有着重要的支撑对目前社会上广为关注的经济适用房银行按揭贷款的问题,笔者对云南省昆明市经济适用房子君村经济适用房未开办银行按揭贷款的情况进行调研,并就解决制约经济适用房银行按揭发展的“症结”,提出一些有针对性的建议,希望金融、财政能够充分发挥促进经济适用房的作用,减轻居民购房负担,实现改善民生的社会共同愿望。

一、昆明市经济适用房相关的基本情况

(一)经济适用房建设情况

2000年昆明市启动经济适用房建设工程,2004年—2008年四年间全市累计实施经济适用房计万平方米,累计竣工78.5万平方米,销售面积70万平方米,约10400套。2009年由政府统一组织用房规划面积80万平方米,较上年25万平方米的规划面积增加55万平方米。目前在建工程面万平方米,累计投资17亿元。目前,昆明市区正在建设的经济适用房有子君村经济适用房,蒜用住房和羊仙坡经济适用房。其中,子君村经济适用房项目,占地约601亩,总建筑面积约91万平方米,累计投资约25亿元;蒜村经济适用房项目占地约119亩,总建筑面积约19万平方米044套,总投资约5亿元;羊仙坡经济适用房项目总建筑面积约12万平方米,其中计划配建6万平方米的廉租房。

(二)经济适用房开发贷款情况

从融资渠道看,昆明市经济适用房建设项目资金来源主要有银行贷款、房地产开发商自筹、款等方式。截止2009年4月末,昆明市经济适用房开发贷款余额7.3亿元,同比增长9.39倍。一笔贷款为建设银行发放的4.5亿元贷款,用于子君村经济适用房的建设。

(三)经济适用房申请条件

1. 具有五华、盘龙、官渡、西山、高新、滇池旅游度假区、经济开发区城镇居民户口。
2. 已婚(含未满30周岁的离异或丧偶带小孩)或年龄在30周岁以上的单身无房户。
3. 人均收入低于昆明市政府规定的收入标准(原则上家庭人均可支配收入低于统计部门公布度当地城镇居民人均可支配收入的80%),目前申请家庭的人均收入标准已由原来的402元/7.65元/月。
4. 无住房、或家庭人均住房使用面积低于昆明市人均住房建筑面积60%。
5. 未享受过住房实物福利分配(包括房改房、安居工程房、集资建房、合作建房、解危解困家、单位已给予住房补贴)。

二、昆明市子君村经济适用房的相关情况

(一)建设情况

子君村位于昆明市的东南面,距昆明市区大约8公里,区位优势较好。子君村经济适用房是组织建设的首个经济适用房项目,也是云南省最大的经济适用房小区,总投资约25亿元,占地亩,计划建设经济适用住房13633套。小区内将由政府配套建设幼儿园、中小学等教育设施,医疗、超市、农贸市场等生活配套,并配置1500个车位,绿化率达到40%。子君村经济适用房8年8月开工建设,由昆明市土地投资开发经营有限责任公司开发。工程计划分两期完成,一期,合计5300套,目前已完成部分住房的主体建设,投资额完成6亿元左右,住房最大面积平方米,最小面积38平方米(合计339套),一期工程将在2010年5月交付使用,全部工程预计成,工程进度正在加快进行。

(二)销售情况

据调查,子君村经济适用房供需矛盾较为突出,子君村经济适用房政府销售定价2100元/平方米(均价2500元/平方米),大幅低于周边商品房均价(4200元/平方米)。昆明市申请购买子君村房的家庭达5万余户,而实际房源只有13633套,在“僧多粥少”的情况下,政府只能采取对经济适用房条件的购房户实行排号方式决定购买资格和选房顺序。为此,昆明市房管局统一《昆明市子君村经济适用住房购房凭证》编号顺序分批选房。昆明市子君村经济适用房项目1月开盘出售,采用分期付款方式,首次签订购房合同时交付总房价60%的房款,竣工交房余40%房款。截止2009年5月25日,共发放购房凭证1815本,住房实际成交1037套,实际购房凭证户数的57.1%,实现销售额约0.8亿元。据了解,部分困难家庭放弃或不购买的原因是无法及时筹集到首付款,购买子君村经济适用房的对象是城市低收入家庭,尽管房价大幅低于周边楼盘,但一次性要付60%的首付款,对这些家庭而言有很大困难;按最小户型38M2计算,总房款的60%为47880元,部分低收入家庭(月平均收入300元至400元)的排号购房者不得不放弃了购房计划。二是不能取得按揭贷款,担心到2010年5月无法支付40%的尾款。三是部分家庭对子君村经济适用房的位置、房屋面积不满意,想购买下一批次的经适用房。

三、昆明市经济适用房未办理银行按揭贷款的问题所在

目前,金融机构对昆明市经适用房建设给予积极支持,其中,2008年建设银行云南省分行对子君村经济适用房的建设给予了4.5亿元开发贷款,但目前还没有银行业金融机构对经济适用房办理个人住房按揭贷款。原因主要是:

(一)由于经适用房用地属划拨土地,使经适用房流通性受到限制

建盖经济适用住房的土地是通过政府划拨取得,划拨土地使用权的价值缺乏市场议价的,其流通性在法律层面上受到一定的限制,没有以土地出让方式取得的土地使用权的流通性好。按现行法律规定,划拨土地使用权设置抵押登记后,在实现抵押权的过程中所得到的价款,先用于偿还或者补充土地出让金后,余款才能用于偿还抵押债权,因此,使用土地性质的不同导致经适用房流通性受到限制。

(二)经适用房抵押登记手续不能办理,存在抵押悬空风险

根据市政府规定,目前昆明市房管局对于建盖在以划拨方式取得土地上的经济适用房暂不办理抵押登记手续。在抵押登记手续缺失的情况下,银行一旦对购房人发放住房按揭贷款,则可能存在抵押悬空风险,抵押担保存在的障碍制约了按揭贷款的发放。

(三)开发商的阶段性担保不落实

在商品房按揭贷款发放程序中,在房产证未取得而抵押物不能落实的情况下,银行为规避信贷风险,

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

The WORLD MONEY SHOW
Uniting the Global Investment Community

WOMEN'S SHOW
LIFE MONEY

insights... investment biography discover

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

The WORLD MONEY SHOW
Uniting the Global Investment Community

WOMEN'S SHOW
LIFE MONEY

insights... investment biography discover

一般要求开发公司提供自签署购房合同至取得产权证期间的阶段性担保。由于目前经济适用房抵押登记手续不能办理、划拨土地的性质等原因,致使开发商不愿意代表购房者向银行提供阶段性保证担保,使得按揭贷款中所必备的阶段性担保不落实。

(四)是涉及经适房的不良资产处置存在法律障碍

1.根据《经济适用住房管理办法》(建住房[2007]258号)规定,“经济适用住房购房人拥有有限产权”,同时规定经济适用房购买后不满5年,不得上市交易,其转让受到法规限制。购房人因特殊情况确需转让经济适用住房的,必须由政府回购,不能进入市场自由流通。

2.《最高人民法院关于民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》中指出,被执行人及其家庭生活必需的居住房,不得拍卖、变卖和抵债。这些都给银行处置与经济适用房相关的不良资产造成障碍。由此看来,以上四个方面的问题,是制约银行办理经济适用房按揭贷款的主要原因。从调查情况分析,依法办理抵押担保登记手续是商业银行办理按揭贷款的前提条件,而且是从法律角度上讲的必备条件。如果不能满足这一法定条件,按揭贷款的“按揭”基础也就不复存在,商业银行的贷款就没有法律保障,经济适用房便不能取得按揭贷款支持。

四、完善经济适用房银行按揭贷款业务的建议

(一)政府方面

1.修改完善相关法律及规章。一是解决基本法律制度及部门规章中与抵押登记相关的问题。相关法律和地方政府的规定,使得经济适用房不能办理抵押登记、房屋交易流通受限制,没有合法设定抵押担保登记为前提,银行在办理经济适用房按揭贷款就缺乏信贷准入的基本要件。只有解决了这一信贷准入问题,银行的经济适用房按揭贷款才能顺利开办。二是解决基本法律制度中债权实现的保障问题。解决了信贷准入的问题,还需要解决司法审判后抵押权的执行问题,即只有法院在执行过程中可以对经济适用房设置的抵押物进行拍卖和变卖,实现抵押权,才能解决商业银行依法清收债权的后顾之忧,才能推动经济适用房办理按揭贷款业务的合法开展。

2.建立保障性住房担保基金。基金的来源可包括国家保障性住房建设资金,地方政府配套资金,经济适用房上市交易补交的土地收益及土地增值税,廉租房房租收益,政府土地收益的一定比例,社会捐助等。保障性住房担保基金实行专款专用,严格审计和监督,确保资金用途。建议担保基金对困难家庭购买经济适用房的按揭贷款实行免费担保,对不能偿还银行贷款的购房者可从保障性住房担保基金直接支付,优先偿还商业银行的贷款本息。

3.实行财政贴息。对确实还款困难的购房者,由财政提供贴息,适当减轻其还款负担。

4.对不同经济条件的购房户可考虑实行不同的住房方式。根据供应对象的家庭收入多少和变动情况,实行全额出售、半售半租、全租等多种售(租)房方式,灵活调整保障资源分配的对象和租金水平,更加公平地配置保障性住房资源。

(二)银行方面

1.出台《经济适用房按揭贷款的指导意见》。目前,金融机构基本上是采用商品房贷款的管理模式来办理经济适用房的信贷业务,在信贷准入门槛较高。建议人民银行、银监会联合制定《经济适用房按揭贷款指导意见》,明确对经济适用房发放按揭贷款的条件及相关规定,使商业银行既能支持低收入家庭对经济适用房的购买,又能有效防范信贷风险。

2.商业银行应当适当改进信贷流程。商业银行应该针对经济适用房特点制定专门的信贷方式和操作规程,简化贷款手续,减免一些不必要的贷款收费。同时,由于因客观原因造成购房户确实还款困难的购房者,银行可在财政提供担保的情况下予以减息或免息;对经适房贷款利率在基准利率的基础上适当上浮,以减轻购房者的负担。

(作者单位:中国人民银行昆明中心支行)

【评论】 【推荐】

评一评

正在读取...



笔名:



评论:

▲ ▼

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核,请耐心等待]

【注】发表评论必需遵守以下条例:

- 尊重网上道德,遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融

XML RSS 2.0



EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格: 经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦