

### 新玩法 [点按揭]

# 商贷利率低过公积金

主要做法

所谓“点按揭”,就是个人客户通过预先支付一定费用,从而获得贷款利率进一步降低的房贷产品。1个“点”即是贷款总金额的1%,客户需要支付几个“点”由银行测算。只要支付了,就可以获得比7折更低的贷款利率,甚至比公积金利率还低。

个人房贷市场硝烟再起!只要向银行支付一点费用,就能享受到比7折贷款利率更优惠的房贷。昨天,深圳发展银行在全国范围内首家推出创新型房贷产品“点按揭”,可以让房贷客户享受到最低3.78%的贷款利率,而这一利率甚至比公积金贷款利率还低。并且深圳发展银行宣称,从其他银行按揭而来的房贷客户,也可以享受点按揭优惠。继渣打银行以优惠的“活利贷”高调进军南京个人房贷市场、民生银行以低门槛推出“转按揭”之后,南京房贷市场大战再度升级。

### 付7500元费用可省息3.9万元

据介绍,所谓“点按揭”,就是个人客户通过预先支付一定费用,从而获得贷款利率进一步降低的房贷产品。1个“点”即是贷款总金额的1%,客户通过支付一个或多个“点”的费用,可以使贷款利率进一步降低。对客户来说,通过办理“点按揭”,客户的贷款利率可以从4.158%(当前5年以上期限央行基准利率的7折)最低降到3.78%,即三年期贷款优惠利率的水平,这比时下银行优质客户享受的7折优惠利率一下子低了0.378个百分点,甚至比现在5年以上公积金贷款利率3.87%还要低。

如某客户申请了一笔30年期50万元的贷款,目前最优惠的情况下,其利率为4.158%(五年期以上贷款7折优惠利率),月供为2,433元,30年利息总额为375,824元。如果该客户在深发展办理了

### 50万30年房贷“点按揭”节省多少

(单位:元人民币/年)

	普通商业按揭贷款	“点按揭”	节省	
贷款金额	500,000	500,000	-	
贷款期限	30	30	-	
贷款利率	4.158%	3.780%	0.378%	
“点”	0	1.5	-	
支付“点”费用	-	7,500	-	
月供	2,433	2,324	109	
支付利息合计	累计4年	80,271	72,805	7,466
	累计10年	187,952	169,857	18,095
	累计30年	375,824	336,675	39,149

“点按揭”业务,银行经过测算需要支付1.5个“点”的费用,即7500元,30年下来可以节省利息39149元,省息比例达到10.5%(详见上表)。

### 点按揭只针对10年期以上贷款

据了解,深发展“点按揭”业务目前仅适用于新发放的房屋贷款,而且只针对10年期以上房屋按揭和房屋抵押贷款。“点按揭”产品实际上是对预计未来较长期限还款的一种投资,贷款时间越长,利息节省越多,平衡点大约在四五年左右。如果客户已经计划在两三年内就要出售房产或准备还清贷款,那么就不应该选择这个产品。

据深发展工作人员介绍,客户买点付出的费用,需要依靠贷款在后面各年累计的利息节省“赚”回来。一般来说,贷款满4~5年,节省的利息与买点费用基本相当。如果客户的贷款年限超过4~5年,节省的利息超过了买点费用,客户就真正实现了省息;如果贷款在2~3

年内就结清了,客户可能就不划算了。所以点按揭只针对10年期以上的贷款客户。

“一般来说,一家银行在推出新的房贷产品后的三个月内,必然会有银行跟进,推出类似的产品。”深发展南京分行相关人士表示。不过,他表示,即使再有新的产品推出,房贷利率最低也不会低于3.78%,否则就要违反央行的利率政策了。“如果是从其他银行转过来的二套房贷,那么我们也可以在相应的利率基础上,通过买点让客户享受更优惠的利率。”据了解,由于各家银行房贷政策不一,现在上亿元的房贷正在不同银行间“跳槽”。

“现在房贷利率这么低,银行在这块业务上可能是亏损的,但是银行为了吸引这个客户群,希望这些客户能在其他业务上给银行带来利润,银行总体上还是赚钱的。”深圳发展银行南京分行相关负责人表示,所以现在各家银行都在给足客户利率优惠,吸引客户来贷款。

快报记者 王海燕

### 南京房贷硝烟四起

主要做法

前面买的房子只要还清贷款就不计算在内,再买房子仍视为第一套;而且以个人为计算单位,也就是说丈夫买一套、妻子再买一套还是算首套。

### 新做法 [降标准]

# 二套房贷悄悄变首套

3月初,浙江银监局一纸特急文件,要求当地商业银行不得放松或变相放松二套房房贷。不过,记者了解到,目前南京各家银行对二套房政策有悄悄放松的迹象。

南京一家银行相关负责人告诉记者,前两周银监会转发了国务院办公厅《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》。而这份《意见》中明确,除了改善性住房外,其他贷款购买第二套及以上住房的,贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。

### 多家银行悄悄放松二套房标准

余女士日前在南京市中心购买了一套二手房。对于余女士来说,这已经是她和爱人贷款购买的第三套住宅了。

为了节省贷款利息,日前她到南京多家银行咨询了政策,结果三四家银行的工作人员称都可以给她提供最低7折的优惠利率。

“最早我家在城东贷款购买了一套住房,主贷人是我,不过,这套贷款我已经还清了。后来我先生又作为主贷人购买了另一套住房,这笔贷款正在还。我现在要贷款买的应该是第三套了,我先生贷款买的第二套利率已经上浮了10%,所以这次我贷款买这套房子,就多打听了几家,看哪家能优惠一点,不然利率实在吃不消。”

余女士咨询后,吃惊地发现,一些银行对二套房贷的限制都放松了。“有几家银行都可以对我还清的第一套贷款不算在内,然后贷款也不是以家庭为单位,而以个人为单位,也就是说我老公贷款买的算一套,以我的名义贷款还是算第一套。”咨询一圈后,只有一家银行表示利率要上浮1%,另外两三家银行都可以做到7折。“因为我跟我老公收入比较高吧,所以好几家银行都把我们放在优质客户里考虑的。”余女士称,银行在贷款利率上给予优惠后,帮她节省了十几万元利息。

### 降低标准银行多是只做不说

对于二套房贷政策,南京多数银行并不愿意对记者多讲。但据了解,实际上,为

了争客户,多家银行在悄悄降低二套房门槛。

一家银行房贷部门负责人称,其实最近很多银行对二套房都放开了,而年前还比较紧。“不松不行,不然客户全跑了。”这位人士介绍,原来最严格的时候,贷款还清的也要算作第二套,而且是以家庭为单位计算的。但是现在南京已经不少银行普遍降低了这一要求,一般贷款还清就不算在第二套内,而且以个人为计算单位,也就是说丈夫买一套、妻子再买一套还是算首套。“我们银行还会往改善性住房上套,按照政策,只要是改善性住房,也可以视作第一套。那么客户买第二套时,只要能证明自己是改善了住房的,不是投资的,我们也可以给他优惠利率。”据悉,更多的银行在给客户提供优惠时,打的是“优质客户”的旗帜。

一家银行房贷部负责人称,虽然最近对二套房并没有新政策出台,但是两周前银监会转发了国务院办公厅《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》,而这份《意见》中明确,除了改善性住房外,其他贷款购买第二套及以上住房的,贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。“利率由银行自己定,不就是放松了吗?”

### 银监局称违背政策会查处

针对浙江银监局要求当地商业银行不得放松或变相放松二套房房贷一事,江苏银监局相关人士昨日表示,这并不意味着国家在二套房贷上从紧了。江苏银监局前不久发过相关文件,但内容不过是重申了原来二套房的规定,政策并没有变化。

对已利用银行贷款购买首套房,又申请贷款购买第二套且不属于改善性住房,以及多套住房的,这位人士称仍应坚持“贷款首付比例不得低于40%”等贷款条件。

“认定二套房标准,应该以家庭为单位,而且贷款还清的也计算在内。如果我们真的发现银行以个人为单位,贷款已还清的不算,那么这就是违背了二套房政策,我们也会去查处。”这位人士表示,目前他们并未接到举报。快报记者 王海燕

### 各方反应

#### 开发商:盼着二套房贷彻底放开

“二套房贷有变化?”一家河西的开发商很是诧异,因为在实际操作过程中,银行基本上告诉他们只要客户没有贷款记录的,不管是买几套房,都可以按首套房的利率7折来优惠,没啥好谈的。

他私下告诉记者,即使银行以有贷款来卡二套房,也可以见招拆招。比如市民秦某买了一套房子,可以通过向亲友借款或找担保公司,先将房子全款付清,然后再等房子建成后办理房贷,秦某在银行就没有贷款记录,等购买第二套房的时候,他仍然可以享受银行的优惠利率。

采访中,很多开发商的看法较为一致:取消二套房贷限制最好。因为南京楼市的回暖并不是全面性的,仅仅是江北等个别区域降价比较多,一些刚性需求支撑了楼市成交量。而要彻底激活楼市,二套房贷全面放开最好,而不是“躲躲闪闪”的。

#### 买房人:房贷划算也不敢轻易出手

对于很多首次购房的买房人而言,不存在二套房的贷款问题。但是现在二套房贷悄悄放开,那不是帮了炒房一族的忙吗?“现在谁敢去投资买几套房?”之前投资三套房、去年抛了两套房的吕先生说,因为经济形势总体上并不看好,下一步房地产市场走势很难判断。现在二套房贷即使彻底放开了,投资者是否敢入市呢?“至少,我还要选择观望”。

快报记者 尹晓波

## 《会计证》考试保过班报名开始

《会计法》第三十八条第一款规定:“从事会计工作的人员,必须取得会计从业资格证书。”明确要求会计人员必须持证上岗。会计证是具有会计专业知识技能的人员,从事会计工作的资格证书,是从事会计工作所必须具备的。会计证报考条件宽松,证书一经取得,全国有效。

上海广贤特聘来自复旦大学、南京财经大学、立信会计学院出版社的会计名师,他们有多年的会计上岗证、会计电算化教学经验,是该领域的金牌讲师;学习过程中,通过模考,帮学员查漏补缺,显著提高学习效率,达到事半功倍的效果,每年带领上万学员顺利通过考试,走向职场高

薪人生!学员入学即签定协议,课程精细,资料新,信息灵,针对性强,通过率高!“会计签约保过班”限额热招中!详情请询:南京分校025-83305160,83305156无锡分校:0510-82724778地址:南京市广州路37号江苏科技大厦2316室 www.zg-wmpx.com )

# 防止煤气中毒 A.O.史密斯研发更安全的燃气热水器

近年来煤气、天然气中毒事件时有发生,燃气热水器的安全性能更加受到消费者的关注。笔者了解到,今年,美国热水器巨头A.O.史密斯推出了新一代更高安全等级的E型恒温快速燃气热水器,其蕴含的高新技术——CO(一氧化碳)安全防护系统,能监控报警、断气清扫、排废保护于一身,可以解除环境中CO危害的后顾之忧。使用起来方便又安全,这种热水器显然更受到人们的青睐。

市民更看中安全性能

“我要买一台燃气热水器,要求是价格实在,但使用起来一定要安全。”新街口一家电器卖场内,市民张大妈一开口就要买一台安全型的热水器。张大妈的理由是,最近看到不少关于煤气、天然气中毒的报道,绝大部分都是燃气热水器的原因。“我家原来有一台燃气的,可用了好多年了,现在一家人用起来都觉得心里不踏实,我也想开了,干脆把老热水器给换掉!”“现在,市面上销售的燃气热水器都是强排式,不过,像A.O.史密斯这种最新的热水器,有自

动报警功能,特别加强了针对家庭一氧化碳的监测。”在销售人员的指导下,张大妈最终挑选了一款能自动检测一氧化碳浓度的热水器。“我的热水器,还免费赠送了一个CO安全防护装置,原价要298元呢!”张大妈感到特别划算,“A.O.史密斯这样的热水器国际品牌,再加上能自动检测家里是否安全。这下,一家老小洗起澡来,就再也不用战战兢兢了。”墨砚

一氧化碳无色、无味,是危险的隐形杀手

燃气热水器需要保养和维护,若燃烧器上出现积碳,或烟道堵塞,均会导致一氧化碳浓度超标。冬天天气寒冷,不少家庭洗澡时贪恋温暖关死所有门窗,如果室内空气不流通,燃气热水器燃烧不完全就会导致厨房或居室内CO(一氧化碳)浓度升高,而一旦空气中无色、无味的一氧化碳超标,人就会在不知不觉中中毒,造成严重后果。

燃气热水器加装安全防护系统 记者了解到,目前AO史

密斯的新型燃气热水器,为了保证用户绝对安全,给热水器加装了一氧化碳自动报警装置,可以说是花足了心思。

据了解,A.O.史密斯CO安全防护系统在传统燃气报警器单一预警的基础上,实现了创新的预警及安全防护双重功能的开发。它通过监测装置,24小时不间断监测居室内CO浓度,并与热水器主机进行双向实时联动。一旦监测到CO浓度升高至危险值时,热水器就开始声光报警,强大的安全防护功能也开始同步

启动。“主机即时切断燃气热水器气阀,同时热水器中特有的风机排风装置马上进行高速清扫,把室内的废气强制排出室外,正可谓监控报警、断气清扫、排废气保护一气呵成”。

此外,A.O.史密斯推出的E型燃气热水器还拥有“智能双变频恒温系统”,将燃气最大和最小热负荷调节范围扩大至最大8倍,通过高、低功率智能控制分别实现了四季水温恒定,可以消除冬天水不热、夏天水太烫、水温忽冷忽热的烦恼。