

——我能享受7折房贷吗?
——能,只要你首付达到4成!

唉,我有那么多钱吗?

——我能首付2成吗?
——能,你的房子要在90平方米以下!

得,这下又没戏了!

“上边”说房贷优惠没变 可咱想要优惠就是不行

南京房贷乱象调查

临近年底,有关房贷政策逐渐收紧的传闻很多,这让许多购房者都绷紧了神经,纷纷赶在年底前抢购房子。但是无论是各家银行还是银监会却公开表示,房贷优惠政策并未收紧!

那么,为什么年底房贷政策会出现“明松暗紧”的乱象呢?今后房贷政策究竟是松还是紧?快报记者昨天进行了深入采访。快报记者 尹晓波 王海燕

■记者调查

紧了,真的紧了!

想利率7折?行,但你得首付4成

昨天,记者以买房人的身份咨询了南京各大银行。发现目前有好几家银行对首套房的政策确实收紧了。客户想享受7折优惠房贷利率,条件可真不少:要么首付要增加成数;要么房子的面积不能太大;要么信用记录要达到要求。而年初,只要客户购买的是首套房产,基本上都能享受到最优惠的7折利率。而对二套房贷,南京所有银行都要求首付必须4成以上,利率基准上浮10%不等,一律不得下浮。

7折优惠条件

1. 首付要增加成数;
2. 面积不能太大;
3. 信用记录要到达银行要求

类是征信报告出现多次逾期,还款记录不好的;第二类是测算还款能力后,发现还贷额占收入比超过50%,因此风险度偏高的;第三类是有多次房贷记录,疑似炒房的。

想首付2成?行,但你得90平方米以下

记者在采访中了解到,在首付上,很多银行现在都规定只有90平方米以下的小房子才能首付2成,超过90平方米的房子必须首付3成以上。而对于这个面积标准,各家银行也不一样,有的银行规定达到144平方米以上,首付必须3成。中国银行客服热线的一位工作人员称,对于面积超过90

中行、深发展、兴业银行,面积超过90平方米,首付必须3成;南京银行、华夏银行、光大银行、中信银行,超过144平米的房子,首付必须3成以上

解到,深发展、兴业银行也基本执行相同的规定,即客户贷款购买首套房产,只要面积大于90平米,首付必须达到3成。

当记者以客户身份咨询各家银行贷款政策时,明显感觉到贷款收紧的步伐越来越快。

一家股份制银行的工作人员再三跟记者强调:“现在首套房的确可以享受7折,但是明天、后天会怎样,我真不知道。如果其他银行都在收紧,我们总行说不定哪天也会改政策。所以说我告诉你,只能说是今天的政策。不要哪天真的收紧了,你又来找我,说怎么不可以享受7折优惠利率的。”

另外一家股份制银行的客户经理也表示,现在确实有7折优惠,但是等到审批下来,要过很长时间,那时候是不是还能享受到7折优惠利率,他也不敢说。

■官方声音

没变,政策没变!

这边,老百姓明显感觉到享受房贷优惠难了、门槛高了;但那边,无论是新闻中收紧了房贷政策的银行,还是监管部门,最近都在媒体上公开声称“房贷政策没有变化,优惠房贷没有收紧”。

招商银行总行曾经发出过澄清声明,称近期该行在个人住房贷款的首付比例、利率等方面的政策并未进行调整,仍将继续执行人民银行和银监会关于个人住房贷款的相关规定。同时,总行要求各分行在办理个人住房贷款业务时,要继续按照总行相关要求执行。不过,招行声明仍为房贷收紧留下“空间”,称由于贷款还要考虑借款人的实际条件,具体情况请咨询贷款经办机构。

建设银行方面也称,该行只是根据客户不同的风险情况,考虑首付比例、信用等因素,进一步细化房贷利率执行标准,促进利率执行的差别化。建行始终积极支持居民住房消费,对居民购买普通自住房的贷款需求,在贷款利率和首付比例等方面仍会给予适当的优惠。

■开发商说

别怕,年年如此!

“房贷近期肯定是在收紧了。”河西一家楼盘的销售总监表示,但是他们调查买房人发现,这些买房的群体很多都属于二次以上的买房人,投资的成分很明显,即使银行规定“还清贷款之后再贷也属于二套房贷”,可一些买房人并不是显得太在乎,即便现在很多银行贷款利率上浮10%,也并未影响到这些人买房。

而多家楼盘也坦称,现在买房人买房,并不太计较贷款利率,更多的是想买就买了,一家股份制银行的工作人员再三跟记者强调:“现在首套房的确可以享受7折,但是明天、后天会怎样,我真不知道。如果其他银行都在收紧,我们总行说不定哪天也会改政策。所以说我告诉你,只能说是今天的政策。不要哪天真的收紧了,你又来找我,说怎么不可以享受7折优惠利率的。”

另外一家股份制银行的客户经理也表示,现在确实有7折优惠,但是等到审批下来,要过很长时间,那时候是不是还能享受到7折优惠利率,他也不敢说。

对于近日市场上收紧房贷的传闻,银监会副主席王兆星也重申,银监会对于普通居民购置的第一套住房和改善性的住房实行低首付、低利率;而对于购买带有投资和投机性的二套以上的住房,完全实行市场利率,首付提高到四成以上。

来看,每年从11月份开始,因为银行当年的指标任务已经完成,贷款额度自然要收缩;等到明年新指标下来了,各家银行“开始抢生意”,房贷限制条件自然也就少了,而放款速度也会加快。“因此,现在房贷收紧,没什么值得多想的,只是一个常规做法而已。”王震宇如此认为。另一家开发商则透露说,他们楼盘合作的一家银行在今年6月份的时候,已经将当年60亿元的资金任务量全部放完。总行紧急将当年的放款额度调整到80亿元,但到了10月份,多出的30亿元又放光了,这时候想贷款的客户就又要等了。所以,银行在对客户的挑选上,就以控制风险的名义来缩减贷款优惠。

真相探究

明松暗紧 内有门道

为什么最近关于房贷收紧的传闻层出不穷,而来自基层和官方的说法却又不一致呢?这种“明松暗紧”的房贷乱象,到底是什么原因造成的?

“因为房地产业是一个敏感行业,关系着国计民生,在经济低迷时起到拉动内需、增加消费的作用。”昨日接受记者采访的一位不愿透露身份的业内人士称,国家对房地产的一系列优惠政策是否延续到明年,对房地产市场是个什么态度,现在还没有明确的定论,所以现在哪家银行直接出来收紧房贷都不合适。

而银行也很“鬼”:就算实际操作中收紧房贷政策,也只是口头通知,不敢发书面文件。如今,之所以在形势未明的情况下,各家银行纷纷收紧了房贷优惠,记者通过多方采访,总结出以下几方面原因:

一是为了控制贷款风险。“今年房地产市场涨得很快,风险已经初现。而且在贷款买房的人群中,投资的、非理性的占绝大多数,真正的刚性需求小。”一位业内人士表示,银行出于控制贷款风险的需要,纷纷要求提高贷款首付成数,尤其是对于面积大的房子、高档房。

二是为了增加银行利润。“现在首套房5年期以上贷款利率打7折,只有4.158%,对于银行来说,没有什么利润可言,甚至亏损。”一位业内人士表示,将优惠折扣从7折变成8折,甚至再上浮,对增加银行收益来说肯定是件好事。

三是贷款规模限制。“现在各家银行都已经完成了今年的放贷任务,很多银行今年的贷款额度已经用完了,所以放慢了贷款节奏。”

明年房贷政策是松是紧?

年底了,似乎房贷政策有各种收紧的理由,那么明年呢?房贷政策究竟是紧是松?

一位业内人士预测,未来银行贷款肯定是收紧的趋势。“前段时间各家银行房贷政策都放得太松了,只要是首套,利率就打7折;而7折利率对银行来说利润很低,长期这样下去不可能的。”而且他认为,房价不断上涨之后,其实银行也正面临系统性

风险,如果不加控制,放任地宽松地发放贷款,会助推房地产市场的风险。“从控制房地产风险角度出发,也可能收紧房贷优惠。”

另外一家银行业人士则表示,如果全球进入加息周期,那么房贷到时候肯定也会随着加息逐步取消7折利率优惠。

而社科院日前发布的《2009-2010住房绿皮书》也预计,房贷优惠政策的方向不会发生改变;但同

时做适度的微调,尤其要加强监管,“未来房贷政策可以在某些方面做适度微调,比如限定二手房出售的时间问题。”“住房消费的优惠政策不是过了,而是还要进一步加强。当然,在促进消费的同时,也应该抑制投机。”

不过,更多的银行业人士表示,银行房贷政策明年究竟会怎样?不是银行说了算,而要看看国家对房地产市场的态度和政策。

明年楼市优惠还有没有?

在房贷暗自收紧的风声中,房地产政策还会不会作出其他大的调整呢?目前南京楼市购房优惠是否延期也一直悬而未决,业内又怎么看下一步的地产政策走向呢?

预测1 不会有重大变动,顶多微调

“明年宏观政策不会有大的方向性改变。”南京中原地产研究总监张君说,大的政策虽然不会出,但房地产政策将会在结构上予以调整。从这个宏观层面上来判断,目前的二套房贷、首套房优惠缩减等调整只是临时性的,是“雷声大于雨声”。

对目前的房地产市场无异于“火上浇油”。

预测2 适度偏紧,打击投资投机

不过,安居客南京公司相关人士认为,现在房地产市场处于房价偏高、投资过火的局面。这样疯狂的楼市背后,后续的调控政策应该跟上,不然光靠房贷政策的调整肯定是有限的,“希望通过这次收紧房贷的信号,到期取消购房优惠,以适当打压投资和投机的购房需求”。

“不可否认,今年的楼市很大一部分是房地产救市政策托起来的。”南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说,现在最大的问题是“房价过高”,楼市优惠政策却去留两难。张辉说,下一步的政策调整肯定还是需要“支持首次置业和自住需求,遏制投资投机需求”。因此,建议在优惠政策取消与否上,应该区别对待:比如二套房贷政策要严格执行首付40%和利率上浮10%不变;但对于首次置业和改善型需求,要保持首付20%和利率下浮30%不变。从这个层面而言,下一步明年针对房地产的政策会“适度偏紧”,尤其会体现在税费和信贷这两个方面。

南京大学商学院经济学系副主任、经济学教授、博士生导师葛扬也持这个态度。他认为,现在的房价已经扭曲了楼市,下一步的政策将集中在“抑制投资需求、增加房源供给”上,房价坚决不能这样疯涨下去。

[南京各家银行现行房贷政策]

■工商银行
首套房:最低首付2成,利率7折。
二套房:首付必须四成以上,利率为基准利率的1.1倍。原贷款还清再贷款买房,仍视作二套。

■农业银行
首套房:最低首付2成,利率7折。
二套房:首付必须四成以上,利率为基准利率的1.1倍。原贷款还清再贷款买房,仍视作二套。

■中国银行
首套房:对于面积超过90平方米的首套房贷款,首付为3成,面积不足90平方米的首套房贷款,首付为2成。利率由银行审核确定。
二套房:如果首套房贷款还清,再次贷款买房仍视作二套,不过,利率可以执行基准利率。

■建设银行
首套房:若首付2成,则利率最多只能打8.5折;若首付3成,则利率最多打7.5折;只有在首付4成的情况下,利率优惠才能享受最多打7折的优惠。
二套房:首付必须四成以上,利率为基准利率的1.1倍。

■招商银行
首套房:针对一些客户利率优惠幅度从7折上调到8折,主要针对三类人群减少优惠幅度。第一类是征信报告出现多次逾期,还款记录不好的;第二类是测算还款能力后,发现还贷额占收入比超过50%,因此风险度偏高的,第三类是有多次房贷记录,疑似炒房的。
二套房:贷款已还清再贷款购房视作首套,但银行会根据客户拥有房产数量以及客户收入等情况相应提高首付及利率。二套房严格执行首付4成以上、利率视客户具体情况而定。

■交通银行
首套房:首付最低2成,利率最低7折,但是如果房产面积大于144平米,可能享受不到7折优惠利率。
二套房:首付4成以上,利率可能8折、8.5折,要根据客户具体情况进行审核。

■中信银行
首套房:首付最低2成、利率最低7折,但是如果房产面积大于144平米,必须首付3成。
二套房:首付4成以上,利率上浮10%。如果贷款已还清的房子可视为首套。

■深发展银行
首套房:90平米以下首付最低2成,90平米以上一般首付最低3成,利率最低可以打7折。
二套房:首套房贷款还清再贷仍视作二套,首付4成以上,利率不下浮。

■民生银行
首套房:仍然是首付最低2成、利率最低7折的优惠,96平米以上的房子首付要3成。
二套房:首付4成以上,利率上浮10%。如果前面的房产已经卖掉,或者前一套房产面积小于96平米,再贷款买房可视为首套。

■光大银行
首套房:首付最低2成、利率最低7折,但是如果房产面积大于144平米,享受不到7折优惠利率。
二套房:首付4成以上,利率要根据客户具体情况进行审核。原贷款还清再贷款买房,仍视作二套。

■江苏银行
首套房:首付最低2成、利率最低7折,别墅、高档房首付要求3成。
二套房:首付4成以上,利率严格执行银监会和人民银行的相关规定。

■华夏银行
首套房:首付最低2成、利率最低7折,但是如果房产面积大于144平米,必须首付3成。
二套房:首付4成以上,利率上浮10%。如果贷款已还清的房子可视为首套。

■浦发银行
首套房:首付最低2成、利率最低7折。
二套房:首付4成,基准利率不下浮。

■兴业银行
首套房:首付最低2成、利率最低7折。90平米以上的房子首付基本上要3成。
二套房:首付4成以上,利率上浮10%。

■南京银行
首套房:首付最低2成、利率最低7折。144平米以上的房子首付要3成以上。
二套房:首付4成,基准利率不下浮。原贷款还清再贷款买房,可视为首套。



IC供图