

房贷区域差异日益显著

部分银行不贷江北房

近日接到多位读者咨询,说现如今想买江北的房子,银行却不给贷款。记者走访获悉,因为区位等因素,江北购房的房贷难度系数增大,有的银行甚至明确拒绝了江北地区的住房贷款。

同时,首套房贷款7折利率优惠的政策在南京大多数银行依然在执行,只是对于首付比例、楼盘属性及客户评级有了更多的要求。

房贷利率折扣因房制宜

进入4月,南京新开盘的楼盘增多,银行个贷部门的咨询电话也随之忙碌起来。记者从洪武路上几家银行个贷中心了解到,尤其在各大银行取消房贷利率7折优惠的政策传到市场上之后,询问房贷问题的客户明显增多。

在交通银行长江路支行,记者碰到了前去咨询房贷政策的李先生。在和记者闲聊中,李先生向记者透露,自己最近在找机会投资一套房子,听说银行贷款政策变化很大,所以过来摸摸底。因为是投资,他关注的除了利率的折扣,更关注首付比例的要求。“本来二套房已经很难享受利率优惠了,我更担心的是有些银行会在首付四成基础上再度调高。”他说。

交通银行长江路支行零售信贷部赵经理告诉记者,房贷政策总体上近期确实有收紧,但各家银行根据自身的业务构成和风险控制水平会有不同。就交行来说,首套房贷款的利率制定根据不同的客户会有区别,如果购买楼盘的品质、客户自身的条件、首付比例能达到要求,依然可以办理到7折的优惠利率。“如果客户经济背景不错,也没有不良信用记录,首付达到3成以上,楼盘又上档次,基本都可以办到7折利率。”他补充说。

记者粗略统计,除了中行、招行、民生银行明确表示取消7折利率优惠外,大多数银行并没有完全取消。只是,这些银行现行7折利率优惠政策门槛明显提高了。建设银行中山支行的工作人员表示,首套房贷款,只有首付款在4成以上,利率才可以打7折;如果首付3成,需要有附加条件才可以享受7折利率优惠,比如办理建行电子银行四项业务,外加办理建行的信用卡,或者成为建行的白金客户;而对于首付

款2成的客户,利率严格按8折执行。农业银行的工作人员也表示,只有针对该银行的优质客户,购买首套房时才有可能办理7折利率优惠。

江北买房办贷款有点难

记者走访过程中,问及房贷,几乎每家银行的工作人员首先都会问:“哪个楼盘,在哪里?”原来,许多银行针对不同区域的楼盘有不同的贷款政策。

招商银行长江路支行市场部工作人员就表示,该行目前的房贷政策是,针对首套优惠利率是8.5折,其中,对于江北区域的楼盘办理贷款只有招行鼓楼支行在做,至于是否能办理到贷款,也要看具体的楼盘。“其他一些小银行的贷款利率可能会比较低,如果是江北的房子,可以去其他银行看看。”他向记者建议。

表示针对江北楼盘房贷有困难的不仅招行一家。上海银行个人金融部负责人称,在该行,江北区域楼盘如果想享受7折利率,首付比例必须达到3成,而对于主城等其他区域的房子,面积只要在144平方米(含144)以下,首付2成一般就可以在该行办理7折利率优惠了。民生银行南京分行营业大厅的大堂经理则表示,即使是首套房,如果是江北区域的楼盘,该行原则上已经不予受理。此外,该行针对住房贷款还有其他一些门槛:如果贷款总额小于60万元不予受理,房龄较老的二手房也不受理,同时,房贷的利率不仅没有优惠,还要在基准利率基础上上浮15~20%。

为什么银行针对江北区域的楼盘房贷门槛相对较高呢?一位业内人士告诉记者,在银行内部,针对区域评级,一般将南京地区的楼盘贷款授信分为三个等级(各银行具体划分可能会稍



漫画 俞晓翔

南京各大银行首套房贷款政策一览表

银行名称	最大利率优惠	具体政策
中国银行	8.5折	首付款2成起付,利率统一8.5折。部分优质客户,购买首套房,才可享受7折的利率优惠。
农业银行	7折	首套房,首付2成基准利率8.5折,首付3成享受基准利率8折,首付4成以上可享受7.5折利率优惠。
工商银行	7.5折	首套房,首付2成8折,3成7.5折(在此基础上,如办理建行电子银行四项业务,外加办理信用卡,或者是白金客户,可享受7折),首付4成以上利率7折。
建设银行	7折以上利率7折	首套房贷款依据客群、首付比例、楼盘品质享受不同利率优惠,最低利率7折。
交通银行	7折	首套房,无论首付比例,统一执行8.5折利率优惠,除了鼓楼支行外,其他支行不做江北区域楼盘的贷款。
招商银行	8.5折	144平方米(含144)以下的首套房,2成可以7折,144平方米以上的首套房需首付3成以上方可享受7折。
上海银行	7折	首付2成,最低7.5折,首付3成以上的优质客户方可争取7折。
兴业银行	7折	江北楼盘贷款不做,贷款总额低于60万的不做,房龄较老的二手房贷款不做,其他房贷利率统一上浮15~20%。
民生银行	上浮15~20%	

有区别),主城和河西是A级,仙林和江宁是B级,江北是C级,C级区域的楼盘办理贷款门槛会比较高。“目前,关于银行房贷的政策风向比较敏感,许多银行尚没有接到总行具体的新政,都在赶时间送报贷款,同时政策监管又比较严,取消7折利

率自然先从江北这样的C级区域开始了。”他分析说。

至于房贷政策的走向,几乎所有银行的工作人员都表示:“具体政策随时有可能到南京,要办贷款,最好抓紧,说不定哪天就全部取消7折利率优惠了。” 快报记者 刘果 文/表

资讯

上市银行2009年年报出炉 银行军团业绩预增达两位数

截止到昨天,14家中资上市银行中,已有10家银行披露了2009年年报,这10家银行去年的净资产收益率都达到了两位数。鉴于工、中、建、交四大行的良好表现,业内人士预测,2009年14家上市银行的整体业绩实现两位数增长的可能性非常大。

从这些年报来看,银行的中间业务在去年增长良好,成为银行净利润增长的主要贡献因素之一。以交行为例,3月30日晚间发布2009年业绩报告,全年实现净利润人民币301.18亿元,比上年增长5.59%,每股收益人民币0.61元。此外,交行2009年手续费及佣金净收入录得113.99亿元,增加28.99%,在四大大型上市银行中,增幅位居第一。

交行副行长兼CFO于亚利表示,2009年交行成功实现“以量补价”,一是因为业务快速增长,弥补了息差年初大幅收窄的不利影响。二是因为业务结构优化,使得息差从3季度开始上升,下半年净利差累计回升39个基点。此外,去年里,交行通过扎实推进业务转型和结构优化,发展质效进一步提高,继续坚持业务发展与风险控制相平衡。同时,上海世博会全球金融合作伙伴的身份也为其提供了契机,使得服务发展水平显著提升。

数据还显示,2009年四大行合计实现净利润3462.49亿元,同比增长17%。而从四大行财务数据横向对比,净利增速方面中行居首,盈利能力建行最强,资产质量工行最好。而对于上市城商行来说,锁定中小企业金融服务的战略成为业绩增长的亮点,业绩总体增幅也极其抢眼。其中,深发展主营利润增长率高达666.6%。

快报记者 刘果 (数据来源:东方财富网)

温州炒房团扫楼依旧

中国银监会11日指出,银行业金融机构要增加风险意识,不对投机投资购房贷款。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付比例不低于40%,贷款利率严格按照风险定价。

有温州炒房者透露,政策规定的“第一套房产”,只针对按揭与否定性。只要不办按揭,就不是“第一套房”。因此,他们投资房地产,将已全额付款的房产作为抵押,通过银行房产抵押贷款获得资金投资第二套房产,如此循环周转。

不过在银监会正在推行的“三个办法一个指引”,则让操作变得困难。

“尤其是对温州的投资者。”温州银行某支行行长解读,“全流程监管”与“实贷实付”的原则,掐住了温州炒房团惯用的融资模式。

之前,温州区域内的银行对房产抵押贷款相对宽松,承贷者在资金用途写“经营需要”后,贷款资金出行就失去了监管方向。但新政却大有区别,承贷者不仅要写清楚资金的具体用途及流向,银行还可以直接委托支付。“由此,就可以防止贷款资金被挪用炒房中去。”

政策声紧,但炒房者依然我行我素。一名在南京购进40来套房子的温州人丝毫不惧房价泡沫,“现在通胀压力严重,人民币升息预期越来越强,就算调控,房价还能跌到哪去呢?”

据《21世纪经济报道》

精品鉴藏

【宝贝档案】

类别:货币
年代:春秋战国
价值:市价在1亿元人民币左右
藏址:南京审计学院货币陈列馆



郢爱:值1亿的“巧克力”金币

在我国货币发展史上,金属货币长期占据统治地位。从出土的各种古代货币看,基本都是铜、银材质。事实上,在春秋战国时期的楚国,曾短暂流通一种名为“郢爱”的金币。因黄金材质,流通短暂,且造型别具一格,郢爱堪称最稀缺的古代货币之一,《资治通鉴》就曾说到过楚国金。

在南京审计学院浦口校区博物馆五楼的货币陈列馆里,就珍藏着这样一枚郢爱。这枚用十足金铸造的郢爱只有拇指盖大小,距今已有2600多年的历史,看上去仍然金光闪亮。凑近看,指甲盖大小的表面刻着“郢爱”二字。据了解,“郢”是先秦时期楚国都城名称,“爱”则被认为是楚国

的重量单位,一爱即楚制一斤,约250克。

“从古至今,唯有这个年代流通过金币,其他基本上是铜、银。而除楚国外,其他地区和国家铸币也都以青铜、铁为原料。因为稀缺,所以价值连城。”南京审计学院货币研究所所长汪祖杰介绍说,郢爱的出土范围主要在安徽、江苏,远的包括内蒙古,而且大小、重量不一,从出土实物来看,整版的“郢爱”每件约重250~260克,正面都刻有排列整齐的“郢爱”印记,印记多少不等。

汪祖杰告诉记者,古人铸造郢爱一般都是一整版,共有50枚。和现今的货币一样,为了区分各种面额,就铸以不同的重量、厚薄。使用时,人们就把金片

掰下来,一片一片地用,造型很像现在的整板巧克力。南京审计学院货币陈列馆馆藏的这枚郢爱,是改革开放初期从中国人民银行银行接手的,“当时学校还属于央行行属院校,以几万元价格收藏得到。”

“根据人民银行的官方定价,这种金币一版价值50亿元,也就是说一枚就值1亿。”汪祖杰表示,郢爱的价值已经不能用金钱来衡量,更不等同黄金价值,而是文物级的收藏价值,郢爱的交易已经不依赖于市场,而只发生在单个交易者或者博物馆之间。目前,除了南京审计学院货币陈列馆外,安徽的一些博物馆也收藏有这种郢爱。

快报记者 刘果 谭明村