



新规发布一月有余 2.5成首付想在南京按揭买房挺难

银行表示:视楼盘、贷款人综合因素而定

今年2月2日,两部委发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》,其中规定,在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例调整为不低于30%。在南京,主城区的购房门槛为首套房首付款不低于25%、二套房不低于45%;溧水、高淳两区执行央行的新政。

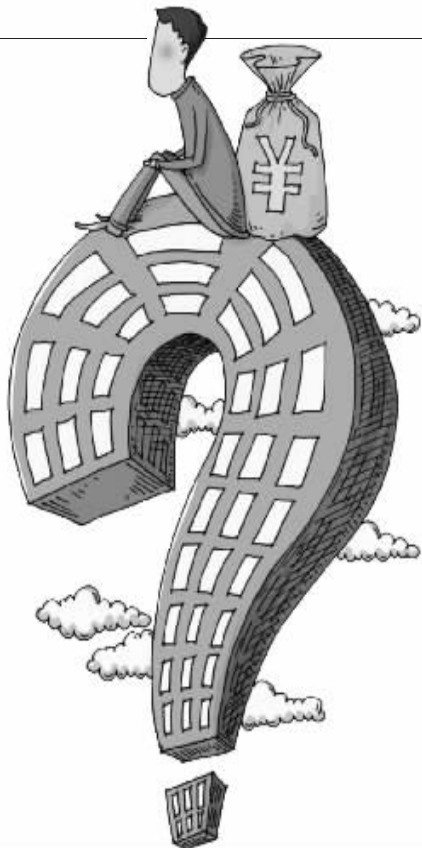
现代快报记者 陈孔萍 张瑾 杜磊

购房者不解 新规已发布 却不能首付2.5成?

近日,市民王先生看中了板桥附近的一处二手房,和房主谈好价钱后,去银行贷款遇到了麻烦。原本王先生准备首付2.5成,剩余房款向一家商业银行贷款,没想到审批的时候没有通过,银行方面必须执行首付3成。

王先生表示,自己是事业单位的公职人员,收入稳定,而且是首套住房,符合南京市“首套房最低2.5成首付”的标准。“我算了一下,贷款7.5成和贷款7成之间差了7万元,我的收入条件也不错,为何审批不下来呢?”

该行信贷员告诉记者,银行确实执行首套房2.5成的政策,但是审批要求比较严格。“王先生是以自己和女朋友的名义申请贷款,由于目前尚未结婚,提交贷款申请时处于男女朋友的关系,在审核时贷款人双方在法律上没有直接关系,所以审批结果只能是首付3成。”



银行解释

首付比例视楼盘、客户综合情况而定

记者调查南京多家银行了解到,自新规发布后,五大国有银行和多数商业银行虽然有执行首付最低2.5成,二套房首付4.5成的新规,但是审核要求比较严格。银行信贷人士表示,并非所有的购房人都能申请到首付2.5成,要根据楼盘和客户的综合情况而定。

某国有银行一房贷专员告诉记者,现在首套房申请2.5成首付非常困难,一般都要三成,符合首付2.5成审批的客户需要公务员、科教文卫事业单位等有稳定工作的人群,需要提供稳定的工资流水,月收入至少是

月供的两倍。“这些只是符合提交申请的条件,至于能不能审批下来,还不好说,一般来说很难。”

某商业银行新街口支行房贷专员表示,“房贷首付多少与贷款人的资质、楼盘、区域、开发商都有很大的关系,一般知名开放商的楼盘相对能够申请更多贷款。但是贷款是拿银行的钱给贷款人提前支付,有时候2.5成和3成首付之间并没有差多少钱,但是银行站在风险管控的角度,不愿意多贷钱出去。除了银行自身的原因,一些开发商出于回款的要求,可能也不愿给买房

人首付2.5成。

同时各家银行对于“首套房”的界定也有所不同,有的银行表示只要当前没有房贷月供,那么申请购房时,就算首套。但也有银行表示,依旧采取“认房不认贷”的方式。还有银行表示,需要看征信报告,看客户的申办贷款历史等情况。“目前我们银行已执行商业贷款首付2.5成,但前提必须是首次购房,买过房子的客户都享受不到该政策,即便是贷款已经还清,也享受不到该政策。”一股份制银行信贷专员表示。

记者调查

南京各楼盘贷款首付比例普遍不低于3成

记者调查发现,在南京很多板块,仍普遍实行首付3成。在滂紫台,置业顾问告诉记者,目前项目针对首套房的最低首付款要求是30%,二套房为45%。随后,记者也采访了南京多个楼盘,他们纷纷表示首套房是否能做到25%的首付款不敢确定,“关键还得看银行审核是否同意给购房人放款”。万科翡翠公园的置业顾问则直言,该项目之前

也尝试过做首付25%的贷款,但由于下不了款,现在只能按最低30%的首付款要求客户。

此外,南京一家高端楼盘的置业顾问向记者透露,银行对于首付25%的客户要求非常严苛。首先,购房人必须是首套房置业,且此前无房无贷。其次,他给记者算了一笔账。按照该项目目前最便宜的一套总价620万元的房源计算,如果首付25%则为

155万,这就意味着购房人要贷款465万,算下来月供达到2.3万,“一般要求收入证明是月供的两倍,那就是说要达到4.6万,并且流水账单要与收入均衡,也就一个月也要有4-5万元的流水”,他坦言这样的要求很少有客户能够达到,“并且越是高价的房子贷款额度越大,银行也要考虑到购房人的还贷能力,控制风险性。”

2016年GDP目标为6.5%-7%

不同收入家庭如何跑赢GDP?

政府工作报告提出,2016年,GDP增长目标为6.5%-7%。从去年统计数据看,2015年,居民人均可支配收入21966元,比上年名义增长8.9%,扣除价格因素实际增长7.4%;这一速度高于同期中国GDP6.9%的增速。那么,今年又该如何让家庭收入更好地跑赢GDP呢?

现代快报记者 李喆



85后职员

先努力工作,再谈创收

小郑是一名程序员,做网站平台方面的开发和维护工作,一年的收入在20万左右。对于自己的收入和家庭开支,小郑觉得有些吃紧,“我的钱要供房供车,小孩今年也上了幼儿园,整个家庭的开支比较大;而老婆的工资进行了强制储蓄,买了理财产品。”小郑告诉记者。

对于今年的规划,小郑表示必须先稳定工作。“我们是拿工资吃饭的,想创业又碍于压力;所以工作稳定了才能谈创收。”对于搞创收,小郑也接触过几回,开发一个最简单的门户网站,对方给了友情价1万元。小郑认为,“互联网+”,圈子里的活也有不少,但价钱有高有低,不过,好歹是份收入。

在投资方面,小郑说自己最后悔就是买了股票,投了5万元进去,现在不足3万元了。

全职妈妈

有好身体才有好收入

为了增加家庭收入,全职妈妈小王开起了微店,而她还有两个孩子,一个4岁了,一个还在哺乳期。小王告诉记者,尽管老公工作稳定,还有父母的支持,但自己也要挣钱贴补家用,于是就开微店挣奶粉钱。卖母婴用品、卖化妆品;自己现身说法,在朋友圈里晒,一个月下来也能挣到3000多块。

对于如何让家庭收入更好增长,小王认为,健康是第一位的。她在孩子出生后就买了商业保险,特别是给第一个孩子买了保险后,有次发烧住院报销了部分医疗费用;这给她提了个醒,现在每年在两个孩子身上的保险费用就达到1.5万元。“虽然现在投入多一些,但这些钱以后会返还,加上分红获得收入,相当于又有储蓄,又有保险;等以后要用钱的时候也能派上用场。”

理财顾问

搭建家庭理财“金字塔”

家庭增收也需要专业人士支招,南京某金融机构理财顾问王杰认为,对于普通工薪家庭而言,首先要了解目前的资产状况,对收支做一个统计,在理清收入结余之后搭建家庭理财“金字塔”;在配置上,可以是第一层储蓄,第二层固定收益投资,第三层风险投资。

他还建议给家庭成员购买必要的保险,居民收入主要通过劳动获得,但也会遭遇失业、丧失劳动力等问题的困扰;因此,家庭保险配置也很有必要,特别是在目前能够增收创收的情况下,要做到未雨绸缪。可选保险产品包括孩子的教育金、成人的重疾险等。

王杰表示:“风险投资方面,如股票、基金等,应该少占用家庭闲置资金,从而避免影响生活质量和急用钱的情况。”