

人行南京分行解读称房贷政策未变,3种情况执行首套房首付三成 南京首套房贷利率普遍打9折

25日,人民银行南京分行和江苏银监局联合出台《关于规范个人住房贷款业务促进住房金融健康发展的通知》,昨日,人行南京分行货币信贷管理处处长戴俊作出官方解读,指出本次《通知》并不涉及对现行个人住房贷款政策的调整,首套房的贷款利率下限仍为基准利率的7折,并强调严格禁止“首付贷”或“零首付”。现代快报记者调查发现,目前,南京首套房贷利率普遍为基准利率打9折。而“首付贷”方面,尽管一些房产中介网站和互联网金融平台下架了相关产品,但仍有类似产品换了个“马甲”正常运作。

现代快报记者 马乐乐 王静

南京首套房贷普遍打九折

“关于房贷首付比例的政策,最新的调整就是26号文的相关规定。《通知》并不涉及对现行个人住房贷款信贷政策的调整。”对于市民最为关心的房贷政策,戴俊如此强调。本次《通知》对“26号文”首套房贷政策的重申,主要是因为个别商业银行的分支机构和网点在执行差别化的住房信贷政策过程中,未能严格、规范地执行,导致市场上存在“首次购买”与“购买首套”概念混淆的情况。

根据26号文发布前的规定,对以下三种情况,执行或比照执行“首套”住房信贷政策:(1)有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭;(2)已买有一套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭;(3)仅有一套住房、虽有住房贷款但贷款已结清的。“首套”房贷政策即:最低首付比例30%,贷款利率下限为基准利率的0.7倍。

26号文最新规定,有住房、有贷款且未结清贷款的“二套房”,也可灵活执行“首套”房贷政策的30%“最低首付比例”,但南京市确定除所属高淳、溧水外,仍执行此前的“二套”房贷政策,即45%的“最低首付比例”。

在购房商业贷款首付比例和利率都无变化的情况下,准备购

房的南京市民更为关心的是,目前南京的银行对首套房贷款的优惠到底有多大。记者在咨询了邮储银行、北京银行、光大银行、汇丰银行等多家银行后发现,央行要求的首套房,以及名下拥有一套住房且贷款还清后再买房的情况,各银行基本都按首套房来执行,也就是首付三成,贷款利率普遍在基准利率的基础上打9折,7折利率目前仍是“传说”。

“现在首套房的贷款利率还是按照此前的细则执行的,刚下发的《通知》在这方面也没有变动,所以暂时不会有调整。”邮储某支行信贷部的工作人员告诉记者。

在被问及该行现行的房贷优惠政策时,该工作人员表示,首套房可以享受最低9折的优惠。“现在南京各家银行的优惠政策都差不多,很难有更低的了,现有优惠也是大家相互竞争后的结果,如果再低,资金保有量低的股份制银行可能会选择不做房贷。再加上南京购房需求较大,所以房贷利率再下行的空间很小。”该工作人员补充道。

也有外资行给出了更大的优惠。“可以比9折再低一点,但是也很有限,还要看贷款人的资质。”汇丰银行南京房贷部经理告诉记者。

据互联网金融咨询机构盈灿咨询最新统计,截至目前,20家曾经从事首付贷业务的平台已经悉数暂停该业务,包括链家旗下的家多宝、搜房网房天下天下贷、搜狐旗下搜易贷、财佰通、合伙人等。记者昨日登录各个平台查询发现,这20家平台基本都已暂停了首付贷业务的网上申请,但部分平台上赎楼贷、资金过桥等产品仍在正常“输血”。

人民银行南京分行 中国银监会江苏监管局 关于规范个人住房贷款业务 促进住房金融健康发展的通知要点

- ▶ 重申“首次”房贷不等于“首套”房贷
- ▶ 严格禁止“首付贷”或“零首付”
- ▶ 严格规范商业银行与房地产开发企业的合作关系,防止“首付分期”等行为
- ▶ 借助征信手段惩戒住房贷款中的失信行为,禁止居民家庭借助“假离婚”“假按揭”等行为办理按揭业务

CFP供图

“消费贷” 变身“首付贷”?

此前有媒体报道,银行规定是不允许提供首付贷的金融产品的,但是有些客户经理在房产中介有资源,也会通过大额消费贷的形式来满足购房者首付的需求。

为此,现代快报记者采访了某股份制银行南京分行的相关负责人,据他介绍,银行的消费贷是绝对不可以投向楼市的,消费贷的流向是要进银行征信系统的。目前,该行会从多层面对贷款申请人的首付款情况进行核实,既包括面谈及电话核对,从侧面了解其主要收入及首付款来源,也要审查申请人的账户流水,通过流水判断申请人的资金收入情况,查询是否有可疑资金流入。“此外,申请人刷首付款必须使用本人名下的借记卡,一旦发现使用首付贷产品,将不允许其按揭。”上述负责人补充道。

针对此次《通知》中强调的消费金融贷款等借贷资金不得用于支付房贷首付一事,多家银行信贷部的工作人员都表示,目前还不知道具体怎么操作,还要等总行的细则,一般需要1-2周的时间,但总的方向一定是审核更加严格。

业内观点

本次《通知》对江苏楼市暂无影响

“这次所谓的江苏房贷新政,其实不能被称作‘新政’。”南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华认为,对于购房商业贷款的首付比例和利率,都与之前没有变化。可以看出这份通知主要针对

的是“首付贷”。“因为在深圳,确实已经出现了购房者利用首付贷来‘空手套白狼’的情况。虽然这种情况在江苏还没有形成影响,但是发文禁止还是对的。”吴翔华认为,这份文件对江苏当前的楼市没有影响。

买房堪比摇奖

5000多组买房人竞逐22套退房

快报讯(记者 马乐乐)商品房市场火爆,退房市场的“捡便宜”机会正被越来越多人重视。3月份南京的退房摇号出现了近年来罕见的千人摇号盛况。本月总共41套退房,有22套退房获得报名,报名的买房人总共5000多组,其中1500多组买房人昨天下午在大光路房地产交易登记中心现场摇号,还有3500组买房人等待今天下午的网络摇号。

昨天的退房中,有20套房源有人报名,其中4套房都引来了200组以上的买房人报名,成为本月退房中的“明星”。江宁启迪方洲一套房比市场价“便宜”20多万元,引338人报名摇号。招商兰溪谷一套退房比市

场价“便宜”近20万,共268人报名。世茂外滩新城和善水湾各一套退房则分别引来241和206人报名,其中善水湾的退房比市场价低了50多万。

1500多组买房人参与退房的盛况,已经有多年未见。但是本月的退房高潮,却是在今天下午。据了解,河西的海峡城和涟城分别有一套退房,总共有3500组买房人报名参加,创下了南京楼市退房市场的最多报名人数纪录。由于河西房价去年涨幅较大,这两套退房都比市场价明显低了一截,特别是海峡城的退房单价比市场价低了1万多元,吸引了大量市民。由于报名人数过多,南京也是首次采用网络摇号的形式。

非药物治疗关怀失智老人 ——快报专访欧葆庭中国质量与护理经理利亚

快报记者:本月落户南京市栖霞区的欧葆庭是来自法国的医护型养老品牌,欧葆庭在养老方面具备哪些独特的服务特色?

利亚:在法国,一位刚进入我们养老机构的老人会进行全面的评估,根据评估的结果,我们的多学科医护团队会为老人安排专属的生活计划和护理计划。这种量身定制式的照护服务是中国缺乏的。

利亚:欧葆庭的服务特色很多,做到极致,都是特色。这些特色最终落到实处,都是为老人提供精致及贴心的护理。

适老化空间设计,从环境上让老人感受到温馨的居家享受;专业的护理团队,从心理与生理上为老人提供全方位照料;非药物治疗,通过感官与交流,实现利于老人身心健康的康复治疗。

快报记者:针对失智老人的非药物治疗是欧葆庭比较先进的理疗方式,您能跟我们介绍一下么?

利亚:很多老人同时服用多种药物,这会造成一定的医源性风险。因此,欧葆庭提倡使用非药物治疗,在配合老人正规疗程的同时,维护老人的身心健康水平。

我们都知道感官是个体和外界联系的纽带,感官能够影响人的情绪,而良好的情绪对于失智老人的护理非常必要。因此欧葆

庭借助多学科治疗团队,打造立体环绕的多感官刺激空间、回归母体般的浴疗、训练认知的回忆工坊、专注情感表达的艺术疗法等非药物治疗方法,通过感官与失智老人进行交流互动,帮助失智老人融入机构、融入生活,利于老人的身心健康。

欧葆庭作为欧洲领先的康复护理服务机构,具备先进的护理团队及理念,希望这些宝贵的经验,能在中国得到很好的借鉴与应用。现代快报记者 杨菁菁



欧葆庭中国质量与护理经理利亚