



房贷新政 银行“只说不做”

11月17日,距离央行出台房贷新政已经过去了25天。虽然仅农行、交通银行和光大银行明确公布了房产新政实施细则,但记者通过中介公司、专业房贷公司和银行服务热线了解到,目前包括中国银行、工商银行等在内的商业银行,都有自己的房产新政实施细则,但上述银行都是“只说不做”。

值得注意的是,按照上述银行的实施细则,对购房者购买首套普通房,各银行都能给予首付两成,利率打七折的优惠。而如果购房者虽然是首次购房,但购买的是非普通房,各家银行给出的政策则有微小不同。

“搁置”交易通过审批

11月16日,记者从中原地产、合富置业、美联物业等多家中介公司获悉,前段时间在贷款审批阶段被“搁置”下来的交易已陆续通过审批,等待放款。

上海中原地产交易监管部总监祝清告诉记者,目前公司经办的客户已从中国银行、工商银行、招商银行等多家银行,成功获得房贷。而审批的房贷都是按照新政策获得的,“这些成功放款的案例中,有新政前递交申请的,也有新政后递交申请的。而符合首次购买普通住房的客户基本获得了基准利率0.7倍的优惠利率。”

非普通房各家“有异”

就上述中介透露的信息,记者随后分别致电中国银行、工商银行、招商银行和浦发银行的服务热线。结果显示,中介的“爆料”都获得了证实。

值得注意的是,上述银行对客户购买首套普通住房,都给予首付款2成、基准利率“打七折”的优惠。而对于不能同时符合首次购房且所购房产为普通住房两个条件的客户,各家银行则视客户资质不

同,给予不同的贷款政策。中原地产长宁分行透露,分行在房产新政实施后获批的一个房贷案例是一对小夫妻首次购房。据相关人士介绍,这对夫妻购买的房产位于中内环间,但属于非普通住房,因此不能享受基准利率0.7倍的优惠,“但中国银行还是给予了他们8.5折的优惠利率。”

记者随后致电中国银行合富置业按揭部经理余佳雯则表示,尽管中国银行、工商银行等没有正式公布房贷细则,但从公司经办的交易案例来看,中国银行、工商银行、招商银行、浦发银行实际上已经开始执行细则。“能够开出首次购房证明,并且符合普通住房条件的客户基本都能享受到首付款2成、基准利率‘打七折’的优惠。”余佳雯说。

而专做房贷业务的凯弈投资咨询管理有限公司有关人士表示,房产新政出台后,公司部分贷款案件按新政可享受更优惠的贷款利率,因此公司为这些客户重新提交

了申请,“现在已有获得银行按照新政放款的案例。”

该人士举例说,公司客户近日获得放款的案例中,有一客户购买了总价为200万元的房屋(首次购房且为普通住房),原先申请建设银行商业贷款140万,贷款年限20年。银行给出的贷款利率只能打8.5折即6.35%,因此客户每月需还款10320元左右。而房产新政出台后,该房划到普通住房之列,客户重新提交放款申请,建设银行按照新政给予基准利率0.7倍的优惠,且已成功放款,“现在该客户每月还款额是9270元左右,每月可少还1050元。”

“95566”服务热线。工作人员证实,如果首次购买的是非普通房,也可以享受基准利率8.5折的优惠。记者随后又拨打了招商银行“95555”服务热线。客服人员告诉记者,如果购买的是非普通房,信贷部门需要对购房者的收入、还款能力、信用情况和楼盘情况进行综合评估,然后才能确定客户能否享受贷款优惠。

“现在已有获得银行按照新政放款的案例。”

了申请,“现在已有获得银行按照新政放款的案例。”

该人士举例说,公司客户近日获得放款的案例中,有一客户购买了总价为200万元的房屋(首次购房且为普通住房),原先申请建设银行商业贷款140万,贷款年限20年。银行给出的贷款利率只能打8.5折即6.35%,因此客户每月需还款10320元左右。而房产新政出台后,该房划到普通住房之列,客户重新提交放款申请,建设银行按照新政给予基准利率0.7倍的优惠,且已成功放款,“现在该客户每月还款额是9270元左右,每月可少还1050元。”

“95566”服务热线。工作人员证实,如果首次购买的是非普通房,也可以享受基准利率8.5折的优惠。记者随后又拨打了招商银行“95555”服务热线。客服人员告诉记者,如果购买的是非普通房,信贷部门需要对购房者的收入、还款能力、信用情况和楼盘情况进行综合评估,然后才能确定客户能否享受贷款优惠。

“95566”服务热线。工作人员证实,如果首次购买的是非普通房,也可以享受基准利率8.5折的优惠。记者随后又拨打了招商银行“95555”服务热线。客服人员告诉记者,如果购买的是非普通房,信贷部门需要对购房者的收入、还款能力、信用情况和楼盘情况进行综合评估,然后才能确定客户能否享受贷款优惠。

“95566”服务热线。工作人员证实,如果首次购买的是非普通房,也可以享受基准利率8.5折的优惠。记者随后又拨打了招商银行“95555”服务热线。客服人员告诉记者,如果购买的是非普通房,信贷部门需要对购房者的收入、还款能力、信用情况和楼盘情况进行综合评估,然后才能确定客户能否享受贷款优惠。



房贷新政实施细则难产(资料图片)

业内分析:保守商业机密

记者在采访中了解到,房产新政中,“对居民首次购买普通住房和改善型普通住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付比例调整为20%。”但由于央行和相关部门对何为“改善型普通住房”迟迟没有定论,因此各银行只能“摸着石头过河”。

对此,余佳雯告诉记者,如果购房者原来的人均住房面积低于32.2平方米,那么再次购买普通住房的话,会被许多银行视为“首次购买改善型普通住房”,因此可以获得最高8成的贷款,贷款利率也能打七折,“但区别在于,有

些银行规定原先房产的按揭必须结清,有些银行则没有这样的规定。”

对上述银行没有在官方网站公布房贷新政细则,但却已经开始审批贷款,业内人士分析认为,一方面是因为现在商业银行之间也存在竞争,对于银行来说,房贷的不少细则条款都是“竞争优势”、“商业秘密”。如果将所有细则“全盘托出”,其他银行可能会仿效,因此银行也就失去了自己的优势;另一方面,不排除个别实施细则今后还会修改的可能,因此不敢贸然公布。

据《新闻晨报》报道

地下钱庄有望合法化

今后,在非法吸收存款、借贷利率不超过基准利率4倍的前提下,个人有望合法注册从事放贷业务。昨天,中国人民银行研究局副局长刘萍在出席跨国公司CEO圆桌会议时透露,由央行起草的《放贷人条例》草案已经提交国务院法制办,民间借贷有望通过国家立法形式获得规范。

沿海典当行业务火爆

“我国居民储蓄高达20万亿人民币,国家外汇储备1.9万亿美

元。”刘萍说,今年年初,央行搜集到的资料发现,沿海一带的典当行、担保公司业务“前所未有地火爆”,有些地方民间借贷利率达到了200%-300%,随即由央行牵头对31个省份进行了快速调查,初步摸清了民间借贷的规模。

“虽然这个具体数字是保密的,但规模不像大家想象的那么可怕,

利率平均是12%-15%。”刘萍透露。

拟将“地下钱庄”阳光化

根据前期调查,央行草拟了《放贷人条例》,拟将所谓的“地下钱庄”阳光化。目前,抵押行业中常见的合法经营模式是典当行和担保公司,而更多的民间借贷则是通过地下钱庄形式出现。刘萍态度很明确:希望通过条例使得民间资本浮出水面,

产生积极效应。

“中国信贷市场是被银行垄断的,条例的出台就是打破垄断,使一批符合条件放贷人注册放贷,解决中小企业融资难。”目前条例草案已提交国务院法制办,有望通过国家立法形式规范民间借贷。

个人放贷被写进条例

条例的最大突破是允许个人注

册从事放贷业务。刘萍说,符合条件的企业和个人都可开办借贷业务,准入门槛参照今年央行发布的《小额贷款公司试点的指导意见》,并可能适当放宽。其中关键点在于放贷的钱必须是自有资金,严禁吸收存款,“只借不收”;另外,借贷利率不能超过基准利率的4倍;公司老板和高管应无犯罪记录和不良信用记录。符合条件者向银行主管部门申请前置审批,后到工商部门注册。

据《京华时报》报道



《金三角报道》,呼包鄂三个NO.1

白领生活,追求卓越。白领工作,追求卓越!经过多年跋涉,蓦然回首,我们发现《内蒙古晨报》在呼包鄂竟然拥有三个NO.1。追求品牌,就是追求影响力,追求卓越,就是追求品质;传播,就是需要影响力,传播就是需要品质。金三角,呼包鄂,机遇和财富相伴,“艳遇”和品质相伴。你选择,没有错。

