

Money

■聚焦存量房贷利率优惠政策落地

各家银行政策不一 存量房贷享受七折不易

新年伊始,对于大部分“房奴”而言,最重要的事情莫过于确定自己是否能够享受到房贷新政中的七折利率优惠。

“这几天,打银行个贷中心的咨询电话几乎都是占线,也不知道自己是否符合申请优惠利率的条件。”2007年购房的刘女士期盼新年可以享受到最优惠利率。

事实上,与刘女士一样对此事“一头雾水”的贷款人不在少数,而据记者了解,目前各家银行在对待存量房贷客户时,不仅政策不一,存量房贷客户要享受七折优惠,也仍然有点“难”——首套住房、改善型住房、贷款余额、信用记录甚至自身的资产实力,都成为享受优惠前需要跨越的“大山”。

◎本报记者 金莘莘



►► 风向:四大行开始“松口”

存量房贷优惠利率政策,市场早已等待太久。

终于,在2008年即将结束之际,部分股份制中小银行几乎同时对购买首套普通住房的存量客户开启了优惠的“闸门”。而随着中小银行的集体“倒戈”,到了2009年,国有四大行也终于按捺不住,开始对存量客户“松口”。

截至记者发稿,除了工行之外,中行、建行、农行都已经出台相关政策。

据记者了解,目前在上海的四大行中,最先放松相关条件的是农行和建行。

综合客服热线和农行上海分行信贷部门有关人士处了解的情况,按照农行的规定,其对存量客户的利率调整大体分为两种情况:一种方式是自动调整,只要初始商业贷款发放金额在30万元(含)以上,原来能够享受同

期同档次基准利率0.85倍的客户,且没有发生过贷款逾期情况的,农行的计算机系统将会对其利率进行自动调整,从今年1月1日起统一调整为同期同档次基准利率的0.7倍。对于那些不符合自动调整条件的客户,则需要去银行递交申请,由银行综合评估后决定是否可以享受优惠利率。当然,农行比较看重客户的信用记录,如果借款人发生过连续90天(含)以上逾期记录的,农行有关人士表示,银行将不予受理其利率调整申请。

而建行上海分行的存量客户,只要符合4个条件,也可以到经办行提交相关申请,由银行审批是否给出最低利率优惠。这4项条件是,必须是享受基准利率0.85倍优惠的存量客户;最近两年内贷款拖欠不超过2期;重新定价日起无拖欠贷款余额,不存在

违约行为;重新定价日起不超过2笔以上商业贷款未还清。

此外,根据中行上海分行最新出台的政策,凡2008年10月27日之前在中行成功办理浮动利率个人住房商业贷款,贷款之初属首次购买自住房或贷款购买改善型自住房,当前还款正常且贷款期间无不良还款记录(即连续3次以上或者累计6次以上的逾期还款记录)的客户均在本次调整范围之内。中行上海分行有关人士表示,中行将采用电话联系、寄送信函等方式主动通知符合规定要求的客户;客户接电或收信后即可回复该行;收到客户回执后,该行将对客户进行住房按揭贷款利率的优惠调整。

至于工行,相关人士表示总行正在制定相关存量房贷利率优惠政策,在近期将会出台具体细则。

►► 实践:享受优惠利率“有点难”

尽管很多银行出台的优惠政策都比较诱人,只要符合相关条件,就能享受利率优惠。但在现实中,贷款人在申请相关优惠时,却发现七折利率优惠并非“免费午餐”,要实现起来有点“难”。

首先是信用记录上,银行将根据贷款人有无逾期还款记录、其信用等级以及是否与银行业务往来频繁等各类因素进行综合考评、审核合格后才给予相关优惠。一旦有了逾期还款记录或者不良信用记录,则部分客户面临无法获得优惠利率的可能。

虽然贷款购买改善型住房的借款人也被大部分银行列为信贷支持对

象,但在实际操作中,为了证实自己的“改善型”条件,借款人也需要大费周章。很多银行规定,证实“改善型住房”,借款人必须要有借款人家庭人均居住面积不足当地平均水平的证明文件。而如果要办理相关申请,借款人必须拿相关资料去当地房地产管理部门办理证明文件。

除了这些“硬性”规定外,很多银行还有贷款额度的限定。光大银行表示,享受七折利率优惠需要满足一个“附加条款”——存量房贷的余额必须在30万元以上;农业银行要求初始贷款额度在30万元以上;而中信银行、上海银行等银行则要求,存量房贷的商业贷款额度必须超过50万元。浦发银行上海分行的方案则为,对于贷款金额500万元(含)以上,且借款人家

庭净资产达100万元(含)以上,或借款人贷款金额与家庭净资产合计达1000万元(含)以上的,最低可按央行贷款基准利率下浮30%的最惠利率标准予以调整。

不仅如此,很多银行还要求,享受七折利率优惠的存量客户,须是“优质客户”。据了解,中行上海分行的客户就需要客户连续一段时间在账户中保持50万的存款,或者提供月收入8000元的工资税单、月缴750元的公积金单据(个人与单位合并)等条件来限制存量客户。而中信银行也在相关规定中表示,如果商业贷款额度不足50万元,客户拥有该行的白金卡也可以。这就表明,银行除了考虑客户的信用记录和风险程度外,还关注其对于银行的整体贡献度。

■实战操作

享受优惠还是提前还贷,两难问题涌现

◎本报记者 金莘莘

提前还贷还是申请优惠利率,这是一个问题”,目前部分银行的存量客户,在申请七折利率优惠的同时,也面临着究竟要七折优惠还是提前还贷的难题。

本来以为自己符合申请利率七折优惠的条件,可是现在银行规定我们到时候一旦享受优惠,就不能提前还贷,让我觉得很为难。”兰小姐是某大型国有银行的房贷客户,在她的叙述中,记者了解到,目前部分银行称,存量客户如果要享受房贷利率七

折优惠,在一定期限内还不能提前还贷。

据记者了解,目前有相关规定的银行,有兴业银行和中国银行等银行。其内容大致相同——那便是在3年内不得提前还贷。该类“附加条款”规定,如果届时客户要提前还贷,则第一年要付出提前还贷总金额3%的违约金,第二年则要付出提前还贷总金额2%的违约金,第三年要付出提前还贷总金额1%的违约金。

按照中国人的习惯,大部分人在有钱以后都希望及时还清贷款。银行这样一来,无异于让我们不敢轻易还

贷。”兰小姐表示。

那么,此前作为商业银行最为优质的业务之一,个人住房贷款为何在眼下让银行提不起兴趣?业内专业人士分析,这主要由于政府出台的住房按揭优惠政策与商业银行负激励有关。中国社科院金融研究所金融发展室主任易宪容表示,新的住房信贷政策之后,商业银行住房按揭利差迅速缩小,甚至是负利率。也就是说,在负利率的情况下,商业银行做按揭贷款越多,其亏损就越大。因此,各家银行也就会提高甚至设定一些有利自身的市场准入标准。

部分银行为了吸引客户,免去了部分费用,但是客户进行转按揭,仍然需要一定的成本,“至少要2000-3000元。”某大型国有银行信贷部人士告诉记者。

而据记者了解,目前部分银行为了阻止客户发生“转按揭”的情况出现,还需要客户为此支付一定“违约金”——赔偿银行6个月的贷款利息。

因此,客户在办理转按揭之前,需要静下心来细细算账。尤其是那些贷款额度不大的存量客户,更要耐住性子。“目前,由于房贷市场竞争激烈,相信各家银行的调整政策都将出台,相信大部分存量客户最终都能享受到最优利率,还是等待一下为好。”(金莘莘)

■钱沿观察哨

“上帝”也分三六九等?

◎本报记者 涂艳

2009年伊始,房贷折扣你享受到了吗?已然成为人们之间最频繁的“问候语”。

作为银行的贷款客户,我们此时才发现,原来都是并非所有“上帝”都能享受到令人满意的服务,您是哪个级别的上帝得看您对银行的贡献度才能决定。

记者发现,沪上银行对存量房贷客户的态度分歧很大,同样条件却不一定都能享受到7折的利率折扣,这不得不让人想起年末各大商场推出的不同力度的折扣活动,所谓的“同物不同价”每天都在上演。

其中,农业银行以及上海银行是最为主动的两家银行,对于存量的原先8.5折房贷客户,只要是符合首套自住房标准且贷款余额超过30万元,客户可以由银行自动为客户调整至7折利率下限,无需申请。对于是否符合条件,您只需提供身份证号码电话查询即可,如果不符合要求,还有可能向银行提出申请办理手动调整利率,但是幅度在7折至8.5折之间浮动。”

当记者从浦发银行、中国银行和招商银行等分支行个人贷款业务中心得到的反馈则纷纷多样,而总结下来核心则是“贷款者对银行的潜在及以往贡献度”。例如,浦发银行对客户的贷款金额和家庭净资产总额分别达到规定标准时则

可以被“审慎受理”,而中国银行则在备选条件中加入了要求客户办理该行信用卡的要求。另外,招商银行除了央行的政策要求外,还将客户以往对招行的贡献程度明确列入了申请要求当中。不过,农行和上海银行规定,30万元的贷款余额也是硬性门槛,而考量家庭净资产或以其他关联服务为交换也是银行的主流做法。

2008年10月22日,央行新闻发言人在扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题接受记者采访时表示,对于存量房贷,金融机构应该对借款人是首次购房或非首次购房、自住房或非自住房、套型建筑面积等是否属于普通住房,以及借款人信用记录和还款能力等风险因素的综合评估,这就意味着商业银行在对待存量贷款客户时享有很大的自主权。

当客户对各家银行的态度褒贬不一,以贡献度为考虑标准甚为不满时我们必须看到,一再降息后贷款利率水平已经很低,加之在此基础上打7折,银行最优质的贷款业务已经进入微利时代。加之对信用风险的担忧,商业银行普遍谨慎的步伐也在所难免。”业内的一位高级经济师告诉记者。

虽然银行也有难以道尽的苦衷,但对于没有资格享受“上帝”般服务的“房奴”来说,尽快找到变通方法为自己节约开支才是上策。

部分银行优惠政策盘点	
银行名称	相关政策
建设银行	必须是享受基准利率0.85倍优惠的存量客户;最近两年内贷款拖欠不超过2期;重新定价日起无拖欠贷款余额,不存在违约行为;重新定价日起不超过2笔以上商业贷款未还清
农业银行	初始贷款发放金额在30万元(含)以上自动调整,借款人有连续90天(含)以上逾期记录的,将不予受理其利率调整申请
中国银行	2008年10月27日之前在中行办理浮动利率贷款,且属于首次购买自住房或改善型自住房,当前还款正常且贷款期间无不良还款记录(即连续3次以上或者累计6次以上的逾期还款记录)
工商银行	总行正在制定相关存量房贷利率优惠政策,在近期将会出台具体细则
兴业银行	首套普通住房,无逾期贷款记录,申请通过审批后可调整
光大银行	贷款余额在30万元以上,且在2008年12月21日还处于正常的还款情况,将会自动调整,其余情况要自行去经办行申请
招商银行	招行将根据客户的实际情况,综合各种因素,合理评价风险,对客户进行逐个审批
深圳发展银行	总行正在制定相关存量房贷利率优惠政策,在近期将会出台具体细则
浦东发展银行	根据客户贷款金额以及家庭净资产确定房贷利率。对于贷款金额500万元(含)以上,且借款人家庭净资产达100万元(含)以上,或借款人贷款金额与家庭净资产合计达1000万元(含)以上的,最低可按央行贷款基准利率下浮30%的最惠利率标准予以调整
广东发展银行	客户购买房屋属于首套普通住宅,且个人信用记录良好
民生银行	2008年10月27日前房贷利率能下浮15%的房贷客户,如果还款情况好,从未有过逾期记录,可以申请利率的七折优惠
交通银行	必须是享受基准利率0.85倍优惠的存量客户;属于改善型住房的存量房贷客户
中信银行	发放贷款必须在2008年10月27日前;须是享受基准利率0.85倍优惠的存量客户;贷款购买首套住房;最近一年内10天以上的逾期还款情况不超过2次;或者6个月内10天以上的预期还款情况不超过1次;调整前不处于逾期情况;拥有贷款额度在50万元以上(含)

(金莘莘 整理)

信用卡分期买车免息又免费

◎本报记者 涂艳

接近年末,收获年终奖的时机又将到来。对于早有购车打算的人来说,趁年底汽车折扣活动多且自己手头宽裕些购置新车是个不错的时机。而对于想要贷款买车的人来说,或许可以更多关注信用卡分期付款,抢个免费的“馅饼”。

不过,一位常在网上一刷卡购物的“血拼达人”在自己的博客上提醒消费者:所谓的免息分期,大都是骗人的,虽然免息但是难以免费。”而记者发现,既免息也免费的信用卡分期确实存在。

例如,招行就一直有提供汽车分期付款的“车购易”业务,银行会工具持卡人的资信状况审核,并提供客户在指定经销商分期购买指定品牌汽车的服务。而在不同的阶段,银行会和汽车经销商适时推出免息、免手续费的购车刷卡优惠。例如,最近长安铃木雨燕、天语全系列、大众、东风雪铁龙等车型就有免手续费、免利息的活动。也就是说,如果您需要贷款8万元购车,除了首付四成32000元以外,只需要每月按要求偿付固定额度的贷款即可达到完全免费贷款的目的。

相比汽车贷款来说,信用卡分期既划算又便捷。据了解,虽然很多汽车经销商在和银行合作过程中也会推出零利率的促销活动,但是相应的折扣就不能享受。而信用卡分期的车辆具体购买价格则是由持卡人至指定经销商店面按照正常购车流程直接洽谈确定。而对于有意申请信用卡分期的客户来说,招行、建行等银行都会及时审核,并不需要交付担保费等额外费用。

新品上市

中信银行 联合中信地产发行金融信用卡

◎本报记者 邹靓

1月6日,中信银行与中信地产联合发布中信地产金融信用卡。该卡是国内首张集团内部联合发行的地产联名信用卡,其用户除享有普通信用卡的各项专属权益外,其突出的服务功能主要在于购买中信地产旗下的楼盘时,将享受由发卡方提供的多重购房优惠及购房后的相关配套服务。

中信银行信用卡中心有关负责人介绍,中信地产金融信用卡用户如购买中信地产旗下项目时,凭卡均可享受购房优惠,并享有优先看房的权益,同时还获赠中信地产最新开发项目的楼盘信息。中信地产金融信用卡用户在购房后还可享受家装家电分期购买、双重积分等礼遇,并享受中信信用卡各地联盟商户的各种优惠权益。

首款普洱茶信托理财产品诞生

◎本报记者 金莘莘

2009年1月6日,云南龙润茶业集团、中国建设银行云南省分行、国投信托有限公司联手在云南本地金融市场推出一款龙润普洱茶立方壹号财产受益权信托理财产品,该产品投资理念为“龙润普洱茶收藏消费+投资理财”产品。

此次推出的普洱茶受益权信托理财产品将主要面向建行的机构客户和高端个人客户发行。云南龙润茶业集团与国投信托有限公司合作设立信托计划,投资人可通过购买该信托计划对应的财产受益权获得相应投资收益。目前,这款理财产品已经全部预售完毕。

本次龙润普洱茶立方壹号受益权信托理财产品发行规模为3000万元,年化收益率为7%,投资期限为18个月,云南龙润茶业集团为云南龙润茶业集团的回购行为向投资人提供连带责任保证担保。

丘博保险在华推董责险

◎本报记者 黄蕾

作为全球董事与高级管理人员责任保险(简称“董责险”)市场之翘楚,美国丘博保险集团近期在中国正式大范围推广董责险。

据介绍,针对公司董事和高级管理人员提起的各种诉讼,有多方面的来源,包括:股东、客户、债权人、竞争对手和政府。董事和高级管理人员将因此承担个人责任,其个人财产将因高额的损害赔偿且拖延数年的诉讼而导致损失。丘博集团推出的董责险将为公司的董事和高级管理人员提供全面的保险保障。种种迹象表明,随着企业对诉讼风险意识的增加,国内上市公司购买董责险的意愿也在逐年增强。

中国银行发行澳门元新版钞票

◎本报记者 周鹏峰

记者自中国银行获悉,根据澳门特别行政区第20/2008号行政法规,中国银行获准发行1000元、500元、100元、50元、20元、10元六种面值澳门元新版钞票。新版钞票于1月6日起至春节前,陆续投放市场,旧版钞票继续流通。

日前,中国银行澳门元新版钞票发行仪式在澳门中国银行大厦举行。澳门金融管理局丁连星主席在发行仪式上表示,自1995年,中国银行澳门分行获授权发行澳门元,多年来以高度负责精神履行工作,确保了特区货币发行及管理任务得以顺利开展。新版钞票选取澳门世界文化遗产风貌为主题,凸显了特区中西文化融合的地方特色,预料将受到普遍欢迎。