

Money

二套房贷关紧“半扇门” 首付四成变铁律

◎本报记者 涂艳

自今年6月份起,二套房贷收紧的风声已经传出,而在近几个月各地银监局不断重申要严格执行二套房贷政策过后,银行和中介机构打的“擦边球”一刻也没有停歇。但日前记者走访发现,由于前三季度银行贷款额度的指标提前完成,且近日监管风声渐紧,年内二套房贷收紧已成定局。

首付被卡死 利率仍优惠

记者走访沪上几家中介公司得到的回复是,相较节前,二套房的放款标准被收紧已成大势所趋,一旦银行认定购房人所购房产不属于改善型自住房,贷款首付必须达到4成。

“现在可以依照客户资质办理最低7.1折、首付4成的二套房贷。”中行某支行的一位房贷部门经理告诉记者。今年7月份起,中行在沪上推广了一种名为“省息供”的房贷利率优惠产品,即如果贷款总额达到200万以上、资信良好的优质客户可以申请办理在3年期贷款利率3.78%的基础上再打7折的超低优惠。“但是,9月初时就停办了这项业务。”这位部门经理表示。

今年6月份,银监会发布了《关于进一步加强信贷管理的通知》,通知中要求“不得以征信系统未联网、异地购房难调查等为由放弃二套房贷政策约束,不得自行解释二套房贷认定标准,不得以任何手段变相降低首付比例的比例成数。”而



近日,上海银监局向辖内各商业银行下发《关于进一步维护上海银行业良好竞争秩序的通知》,重申二套房贷首付比例和房贷利率方面的规定。

“而除中行之外,包括建行、农行、工行和中信银行等多家银行都还可以申请最低7折利率,但首付4成肯定是最低标准了。”沪上华燕抵押贷款顾问公司的客户经理表示。而记者从另外几家中介了解到,和中介公司关系密切的银行网点也没法“疏通”,首付4成的标准被各家银行卡死。

高资质客户成香饽饽

其实,银监会要求二套房贷的标准是首付4成和利率为基准利率的1.1倍,但在实际操作时,银行普遍根据客户的资质和具体贷款额度对利率实行优惠,最低可参照首套自住房

在基准利率的基础上打7折。

“由于近期房贷收紧的风声已成共识,即使原先积极争取客户的中小银行也将门槛提高。资质好、对银行贡献率高的客户一般办理比较容易些。”我爱我家的一位姓刘的资深客户经理透露。“由于房价居高不下,成交量相较3-5月份明显下降,现在基本上是银行和客户两头冷的局面。”

对于资质良好标准的界定,各家银行也各不相同,但是以往还贷的记录、信用卡还款记录和职业收入等是主要的参考依据。“如果客户递给银行的材料达不到标准,我们一般可以介绍贷款公司给客户疏通,通过银行内部特批的方式放款。”某地产中介公司的刘女士向记者支招。如她所述,神通广大的贷款公司甚至可以帮助贷款人抹去不良贷款记录和以往

的借款记录,只要支付3000至8000元不等的手续费即可。

另外,受到营业税优惠政策即将到期的心理影响,市场预计年底前二手房交易会一波小高峰。但是,根据记者对中介公司的走访发现,营业税优惠的前途未卜目前并未对成交量产生太大影响。“主要看楼盘的好坏和卖家的心态,虽然营业税是由卖家支付的,但是不排除紧俏楼盘需要买家全部承担或分担这部分费用的可能。”我爱我家刘经理表示。

因此,如果购买2年以上的房产转让优惠政策不延续,做低房价可能成为不少卖家和买家共同选择的逃税手段。但是专家并不建议购房者做低房价来摊薄成本,做低房价意味着再转让时要缴纳更高的差价个税,而且贷款额度也将因此受到影响。

市场观察

通知存款变身 “超短期”理财热门工具

◎本报记者 涂艳

长假结束,王小姐准备把节前网上银行办理的7天通知存款取出来,可当她上网操作时,却发现自己犯了一个错误。原以为办理了7天通知存款就能享受高于活期存款的利率,却忘了一个关键步骤:“建立通知”。

也就是说,王小姐的通知存款若马上取出,只能享受活期待遇,而马上建立通知,最早也要到7天后才能支取。没想到,一时疏忽,既没赚到高利息又耽误了计划。

其实,7天通知存款是一种打理闲钱的超短期理财工具,目前,活期存款的利率为0.36%,而7天通知存款利率可达到1.35%。也就是说,7天通知存款的利率要高出活期利率近1%左右。

据上海农行电子银行部统计,长假期间,网上开通7天通知存款近400笔,金额达7000多万元。越来越多的投资者愿意选择通知存款打理闲钱,不过,和王小姐一样,因为没有及时建立通知,而延迟收益的投资者也占不小。

上海农行理财专家提醒,不少投资者把7天通知存款误当作七天存款,实际上,7天通知存款业务是指对于办理的通知存款,以建立通知为准,7天后可领取此存款。打个比方,若王小姐10月1日办理的7天通知存款,1日就建立通知,那么10月7日就可以成功享受7天通知存款1.35%的高利率,若王小姐10月9日才支取此笔业务,那她可以享受7天通知存款利率,10月8日和10月9日享受2天活期利率;但若王小姐同样的10月1日办理7天通知存款,到10月4日才建立通知,那么此笔7天通知存款的到期日为10月11日,而从10月1日到10月11日之间的10天,都可以享受7天通知存款1.35%的高利率。

同时,上海农行还有一款名为“双利丰”的通知存款业务。对于农行客户来说,只要在银行柜面开通“双利丰”业务功能,设定好最低留存金额,银行会自动将超过部分金额进行7天通知存款循环使用。双利丰业务无需提早建立通知,以开通“双利丰”时间为准,每七天进行一次。譬如,持卡人设定,最低保留金额为5000元,那么金穗借记卡中超过5000元部分就会自动每7天做一个通知存款业务,持卡者若在第13天支取存款,那不满7天的就作为活期计息。

除此之外,许多银行还推出了现金管理的超短期理财产品,以满足流动性要求很高的客户需求抑或国庆长假或周末这样的特别时段。从去年开始,这种短平快的现金管理产品就开始扎堆发行,例如工行的灵通快线,招行的日日金等,而像光大、华夏和中信银行等都推出过7天期限或可以循环滚动的类似产品。专家提示,一般这类产品均承诺由银行保本,收益略高于银行活期存款,对于大额资金尤其会收效明显,投资者不妨试试。

信用贷款大门向低收入者开启

◎本报记者 黄蕾 涂艳

将个人的信用放到天平上称斤两作为贷款的依据,这就是并不为多数人敞开大门的个人信用贷款。如今,市场上真正推广个人信用贷款的银行并不多,较高的门槛和较低的额度将多数人拦在了门外。

近日,平安产险和光大银行合作推出一款“买保险,获贷款”的产品,通过“个人消费信贷保证保险+银行小额贷款”的合作模式解决中低收入人群燃眉之急。

据了解,目前市场上主打的个人信用贷款包括宁波银行“白领通”、渣打银行“现贷派”和花旗银行“幸福时贷”等,这些业务通常针对公务员、大学老师、医生等有稳定收入来源且有一定资产的中高收入人群,且条件比较苛刻。例如宁波银行要求贷款人的月工资收入一般高于3000元,且要求具备上海本地户籍,或上海地区

本人名下的一处房产证明。财力状况和信用记录的良好是银行考量是否放贷的两大基本因素。

而此次平安与光大合推的这款产品重在推广“低门槛”的信用贷款,只要年龄在21至55周岁,在申请地工作或居住且拥有稳定的职业,月收入不低于2000元的客户无需任何抵押就可申请。一旦投保成功,最快两至三个工作日贷款即可到账。

具体来说,投保人需要先购买一份“平安易贷险”,中国平安收取一定的保险费,银行则对贷款按行业现行基准利率或者上浮一定比例来收取利息,例如“平安易贷险”2007年以来在上海试点推出的贷款利率为银行现行基准利率,而其他银行同类信用贷款利率较基准利率普遍上浮10%至15%。

而具体保费的定价主要取决于期限、贷款的数额,以及贷款的用途等。截至记者发稿前,该产品的费率尚未最终定价,

更为准确和合理的费率还在不断的测试中。同时,如果客户提前还清贷款,平安银行承诺将会退还一定保费。

目前,除了宁波银行的“白领通”向申请人提供5万元、10万元、15万元或20万元四档额度之外,个人信用贷款的额度标准一般最高为个人月工资收入的6倍。也就是说,申请“幸福时贷”和“现贷派”3.6万元贷款需要该申请人月收入在6千元以上,并不适合中低收入群体。

而此次平安与光大合推的这款产品没有设置具体的贷款金额档次,银行会根据客户的资信和收入情况、贷款用途等来灵活调整额度,最低为1万元,最高为15万元。统计显示,目前在已推出“平安易贷险”产品的几个试点城市中,平均贷款额度能达到3万至3.5万元左右。

个人消费信贷保证保险中的投保人是贷款客户,承保人是保险公司,被保险人则为放款银行。也就是说,一旦出现客

户没有如期还款,放款银行可向保险公司提出索赔,再由保险公司向客户催收账款。业内人士认为,在开展此业务过程中,保险公司可能也要承担一定道德风险。

不过,据记者了解,从在几个城市试点的情况来看,“平安个人消费信贷保证保险”坏账率远低于全球8%的行业平均水平,大部分逾期还款的客户主要是“遗忘”、“出差”等原因。业内人士表示,中低收入人群的信誉未必比高收入者差,另外他们也要考虑到恶意拖欠款项可能会影响其信用记录等因素。

据悉,已有多家保险公司看重这个潜力巨大的市场,相继申请开展个人消费信贷保证保险,不过,出于对风险的考虑,目前保监会只批复了平安一家保险公司开展此业务。业内人士表示,希望引入更多竞争机制,只有让更多的公司参与这个市场,才能真正推动个人消费信贷的发展。

