

“等贷”可能越等越无奈



商贷收紧



用公积金也难

商业贷款

中行正式取消首套房贷7折优惠

改善型住房贷款优惠本周也取消,要贷款得趁早了

“对不起,你这套房子必须首付4成了,我们这周刚刚接到通知,改善型住房的优惠政策取消了,只要你贷过款,再贷款买房,都视作第二套,没有改善型这一说法了。”市民夏小姐这两天突然接到银行通知,要求多付两成首付。记者了解到,这两天银行房贷政策不断变化,而且贷款额度非常紧张,有的银行2、3月的额度甚至一天时间就已经放完了。

□快报记者 王海燕

改善型住房贷款取消优惠

市民夏小姐告诉记者,上周她在城北买了一套房子,当时已经跟银行说好,自己符合改善型住房的条件,可以享受首套房的优惠,也就是首付最低2成、利率可打7折。“因为我第一套住房才71平米,而户口簿上有三口人,人均居住面积才20多平米,远低于南京平均标准,所以我完全符合改善型住房的标准,银行上周还答应我,

说可以按照首套房的优惠政策给我办贷款。”结果昨天银行工作人员给她打来电话,首付款必须提高至4成。“我们这个周末刚刚接到总行的通知,从这周起取消改善型的说法,这是银监会周末刚刚开会定下来的,所以只要客户贷过款,不管改善不改善、贷款有没有还清,只要贷过再贷就算二套。”

而记者咨询了另外两家银行也表示,自从上次国务院办公厅发出通知以来,他们就已经取消了改善

型住房这一优惠政策。“上次通知就没提到改善型住房,所以就不存在改善型住房的政策了嘛。”而另外一家银行虽然说没有接到总行的通知,但他表示,“现在额度这么紧张,我们贷款根本就不够用,所以现在不会谈什么改善不改善。”

严格三套房?谁管!首套房额度都紧张

昨天还有消息传出,银监会将对第三套房严格控制,对首付、利率都要进行调整,在二套房基础上增加首付比例、提高贷款利率。不过记者采访了南京多家银行都称没接到正式通知,尽管没有实质的政策变化,但这些银行都表示,“三套房的利率跟首付都是各家银行在二套房的基础上上浮的,但现在各家银行首套房额度都这么紧张,哪还谈什么三套房是什么政

策呀。”

南京一银行表示,“现在银监会对三套房并没有做出明确的规定,要求首付多少、利率多少。因此我们是视同二套房政策来执行的,首付至少4成以上,利率根据客户风险来定价。”另一家银行的房贷部负责人称,他们2月份刚出来的额度一天就放完了。现在首套房的贷款都要等到3月份了,三套房的哪还顾得上。

中行取消与中介合作?银行辟谣

昨天关于银行贷款还曝出一条新闻,就是中行正式取消首套房贷7折优惠,利率变为8.5折(本报此前已有报道),另外还曝出中行已经全面停止了与中介的二手房合作。记者昨天咨询了我爱我家、裕兴等多家二手房中介公司,

他们表示并没有接到这样的通知,不过,有业内人士称,现在中行直接将首套房的7折优惠利率上调至8.5折,即使没有发通知停止与中介公司的合作,那么中行也等于放弃了这块市场。

一家大型中介相关负责人称,去年最后两个月中行的贷款政策相对宽松,所以当时中行放款很猛,今年也积压了很多单子,“今年额度又比较紧张。”这位人士表示,因为中行将首套房的7折优惠利率直接调高至8.5折,所以他们手上的一些客户自然也就希望挑选其他利率更优惠的银行,即使没有停止合作的通知,那么贷款自然而然也就不会在中行做了。不过,当记者向中国银行江苏省分行证实时,该行相关人士表示,他们并没有接到停止与中介的二手房合作,“我们一直在跟中介合作,而且合作得很好呀。”

公积金贷款

不是买的“等贷”就是卖的“拒贷”

管理中心答复:去年10月—12月份的“欠账”这几天将尽快发放

看中一套二手房,买房人崔先生提出要用公积金贷款,却被房主硬生生地以“放款太慢”拒绝了,这让他窝火不已。近期,不少买房人在申请住房公积金贷款时遭遇了“肠梗阻”:要么是房主不同意公积金贷款,被迫选择商贷;要么就是轮候了好几个月,还没有下款。不过,南京住房公积金管理中心相关负责人昨天答复快报记者说,贷款难的现象这几天将会大大得以缓解。

□快报记者 尹晓波

买房人

房主“拒贷”公积金,崔先生放弃买房

1月下旬,南京市民崔先生在城南看中一套二手房,房子是2000年之前的,面积56平方米,崔先生最终和房主敲定房价为59万元。前天下午,他兴冲冲地约了中介、房主准备签合同,签字的笔还没拿起来,中介先问他“用公积金还是用商业贷款?”因为崔先生之前没用过公积金贷款,按照自己的缴存额一算,他能贷到30万元的最高额度,当然要选择公积金贷款了。中介一听就表示“贷款太难,现在公积金审批贷款要等两三个月”。这时,房主一听不乐意了:“这么慢,我等不起,不卖了!”

崔先生一算账:自己30万元的贷款,20年年限,总利息是在13万多元;如果用商贷,虽然是首套房,但银行表示利率只能打8.5折优惠,这样一算,总利息要17万多元。“房主拒绝我用公积金贷款,商贷又这么贵,我索性放弃买

房了。”崔先生很是无奈。

“等贷”近两个月,陈女士担心“被收房”

陈女士也正在“公积金放款的轮候队伍中”备受煎熬。去年11月份,陈女士在江宁购买了一套商品房。12月上旬,她和开发商签订了购房合同,随后又签订了贷款合同,选的是公积金和商业的组合贷款,银行说一般要等上一到两个月时间。“可现在到处都在说公积金贷款吃紧了,银行的商业贷款是要和公积金贷款一块发放给开发商的,现在公积金下不来,就都下不来了!”陈女士很担心,因为和开发商的购房合同中,还附加了一个条款:“如果3个月内因买房人的原因,导致贷款未到开发商账户,由此造成的损失要由买房人承担”。

陈女士很纳闷:“这个责任是不是要由买房人来承担呢?开发商能不能据此收回房子呢?我买房时价格是8000元/㎡,现在都涨到快1万元/㎡了,我不亏死了吗?”

中介

公积金去年10月份开始就很难贷了

“公积金贷款从去年10月份就很难了。”南京安格佳房产经纪有限公司副总经理朱一东说,主要是很多房主等不起,多数都会明确要求买房人用商业贷款来买房,“我们公司从去年12月份到今年1月份,10单买卖中,估计只有2单涉及到公积金贷款的”,公积金管理部门也没说不放款,但就是要慢慢等,前段时间甚至传说要停贷公积金的“二次贷款”。

朱一东说,近期商业贷款也频频传出收紧的消息,“这些主要是去年年底积压的大量客户,抢占了今年一二月份的贷款额度”,迫使银行也相应收紧商贷。不过,一些由银行认定的优质客户在贷款上基本不会遇到问题,所谓“优质客户”,就是政府公务员、大公司、收入高的一些买房人,而如果是之前银行信用记录没有逾期的,也会大开绿灯。

管理中心

这几天有钱了,将陆续发放“欠账”贷款

贷个公积金怎么就这么难?南京住房公积金管理中心相关负责人表示,昨天正面答复快报记者说:“对买房人表示歉意,贷款难的现象这几天将会大大得以缓解”。就目前公

积金贷款难的现状,公积金管理中心一名负责人解释说,去年一年南京市共计发放公积金贷款120亿元左右,而当年的缴存额只有69.7亿元,“相当于将之前的余额倒贴了50多亿元”,你说能不紧张吗?要怪也只能怪去年的楼市太火爆了。

他透露说,现在南京住房公积金的缴存余额在220亿元左右,贷款的使用率高达98%多一点,“不是一些媒体所报道的99%以上,我也不知道他们的数据是哪里来的,因为按那样一算,目前可发放的公积金贷款余额只有4.4亿元。但实际上不止这个数。”该管理中心贷款处负责人说,因为公积金今年1月份还有近6个亿的缴存额度进账,同时已经贷款的买房人每月的还款额也有一定的进账,现在排队等候发放的贷款量在8亿元左右,“这几天将加快审批,将去年10月—12月份的‘欠账’逐一审核掉,尽快发放贷款”。同时,他也表示,住房公积金主要也取决于楼市成交量,今年以来楼市成交量已经下滑,这对缓解公积金的贷款压力会有一定好处;但是,楼市一火,压力将非常大。

专家评论

首套、二套房贷乱成一锅粥,银行在“推波助澜”

南京房地产建设开发促进会秘书长张辉向记者表示,央行亮剑,货币政策也应调整。1月1日后,二套房贷首付提高到40%

并严格执行;1月末,中国银行和农行传言“首套房的优惠利率由7折升至8.5折”;2月2日,中国银行正式下发通知,将“首套房的优惠利率由7折升至8.5折”。这对新年以来“成交量大幅下滑、本已孱弱的楼市”而言,可能又被狠狠地捅了一刀。

当我们现在激情而又热烈地抨击货币泡沫、楼市过热之时,我们有没有想过,为什么在2009年6、7月份出现过热的苗头之际,没有及时对信贷政策进行调整,而是任由泡沫泛滥,直到无法收拾时才开始亮剑呢?

现在,本应受到支持和鼓励的首次置业者再次遭遇巧取豪夺。该收紧的时候不收紧,不该紧的时候越收越紧,既纵容和助长了泡沫,又加剧了市场的波动,助涨助跌,银行究竟是应该起到稳定市场的作用还是实际上充当了幕后的黑手?

商业银行的信贷资金就像一把雨伞,晴天时求着你打伞,下雨天时偏不把伞借给你。嫌贫爱富永远是商业银行的“信条”。从这个角度来看,就不难理解商业银行为什么会助涨助跌了,市场热火朝天之际,趁机捞一把,市场遭遇寒冬,那不管我的事,我要控制风险。央行和消费者被商业银行玩弄于股掌之间,二套房贷、首套房贷乱成一锅粥,市场人心不稳,消费者利益受损,如何详细落实国务院的调控政策和信贷取向,央行必须亮剑,不得不亮剑了。