

# 你得多有能耐,才能享20%首付

## 房贷优惠门槛高,首套房25%首付都很难



2月初,央行、银监会出台房贷新政,首套房最低首付比率从25%可下调至20%。春节后,青岛市房贷政策宽松,除部分银行正式开始实行“房贷首付新政”外,其余大多数银行都已将首付比率下调至25%。

不过在采访中记者发现,各家银行在首付、房贷利率等多方面基本都沿用了之前的“差别化定价政策”,普通市民想获得实惠却有难度。

本报记者 姜宁



### 房贷首付最低二成

2016年2月2日起,不限购城市

●首套房首付比例

25% → 20%

●二套房首付比例

40%/45% 甚至更高 → 30%

### 仅个别银行执行了20%首付新政

青岛农商银行个贷部总经理助理刘振岳告诉记者,在春节前后该行已经将房贷各项政策调至最低水平。“首套房首付比率降至25%,房贷利率降至八五折,这和去年同期相比已经有了较大幅度的优惠,而且从行情来讲也是近几年来最宽松的。”刘振岳说,以购买总价值100万元房产为例,今年不仅能少付5万元的首付,而且房贷总额也减少了20多万元。

除了青岛农商银行,中国建设银行、中国农业银行、邮储银行等十多家商业银行也都将房贷首付调至25%,房贷利率降至八五折。继去年10月初汇丰银行等外资银行首先实行调低首付比例后,青岛银行等本地法人银行纷纷跟进。目前,青岛房贷市场首套房首付25%已成为主流。

2月17日,青岛银行正式下文执行“房贷首付新政”,部分市民在买房时能够在该行享受到20%首付的优惠。“此外,二套

房房贷政策也随中央政策调整,不过目前仍没有放开对于多套房的房贷利率优惠。”青岛银行一位相关负责人介绍,2014年8月以来,该行在房贷新政方面一直较为积极,每次都是在中央政策出台一周内就有了相关落地措施。

目前,青岛银行也是我省唯一一家实行“房贷首付新政”的商业银行。业内人士估计,半年内,青岛市大多银行都会实行首付20%的优惠政策。

“从目前来看,央行多轮降息之后,不论是房贷首付还是房贷利率,银行都属于‘赔本赚吆喝’,相对于普通商业贷款来讲,房贷基本就是微利项目,赚不着什么钱,但为了维护这一业务,不得不在其他银行实行新政后,硬着头皮跟进。”一位国有商业银行的房贷业务部门副总经理说,和一些股份行和城商行相比,国有行的房贷基数大,所以每当遇到新政策时总是“转身”较慢。

### “存款最少600万才能享受优惠”

在采访中,一位城商行的知情人士告诉记者,虽然各家的房贷首付和利率政策都很优惠,但普通市民很难享受到。

“八五折利率,25%的房贷首付,就没有多少市民能够拿到。”该人士说,如果要拿到最优惠的房贷政策,购房者首先必须是要购买和该行有合作关系的开发商楼盘,并且必须是一手房,此外,还要求购房者是银行的大客户。“最少是那种600万元以上存款的私人客户才能享受到最优惠的房贷政策,而且购买二手房的市民基本享受不到房贷优惠。”

记者了解到,即便是一般市民,去银

行申请房贷也会被不同对待,目前青岛市各家银行仍然沿用了“差别化利率定价”模式,即根据贷款市民的财产、学历、工作情况等进行评分。“我们根据客户评分情况来决定优惠幅度,是专科还是本科,是行政事业单位还是企业,这些都是决定市民房贷优惠力度大小的基本因素。”刘振岳说。

在一家国有银行青岛山东路支行,一位客户经理则告诉记者,虽然该行目前对外的口径依然是房贷利率九折,但只要你在该行的存款量够多,一样能享受到八五折优惠。

### 首付降低已经刺激了部分购房需求

17日下午,在青岛市两会上,青岛市人大代表、中国农业银行青岛市分行行长杨国月说,房贷利率、首付等一系列新的优惠政策将助力房地产行业去库存。“在房产去库存方面,要发挥银行的信贷扶持作用,需要更宽松的信贷政策支持,包括房贷折扣、首套房首付政策优惠措施等等。”杨国月说。

在央行刚公布的1月份金融数据中,企业中长期贷款占当月新增信贷比重达41.7%,这显示企业投资需求正逐步回暖。住户中长期贷款增加则要归功于房地产的去库存政策逐渐落地。去年出台了一系列刺激房地产需求的政策,尤其是房地产去库存的正式提出,激活了部分潜在购房者的购房需求。

“通过降低首付比例,可以促使潜在需求转化为现实需求,房地产对经济上下

游的拉动作用还是比较大的。而且房贷一直都是资产质量较好的信贷业务,银行也比较有积极性。”中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇认为。

对于此次青岛房贷优惠潮,多家银行相关负责人都持积极肯定的态度。“从政策研判上看,货币宽松政策仍在继续,在一系列房产新政刺激下,房地产市场势必会迎来一波小的回暖,有利于去库存。”青岛银行相关负责人分析称。

科威国际不动产金融法务部经理徐彤告诉记者,从近两天的咨询情况看,首套房首付新政的推出确实刺激了一部分购房需求,吸引资金不够充裕的市民选房、购房,“从中介的角度来看,已经增加了一部分客户量,预计银行大量落实政策后效果会更为明显。”

### 交了货款商家跑了 近200家超市被骗

本报滨州2月17日讯(记者谭正正) 近日有读者反映,自家经营的超市在去年中秋节和春节前从滨州市滨城区君邦商行订购“六个核桃”,提前交了货款,但想不到的是代理商迟迟没有送货,且代理商杜某已经失联。目前在滨州遭遇这一情况的超市已经有180多家,乡镇上的部分受害超市还没完全掌握,初步估计涉及金额达300万元。

日前,滨州市滨城区一超市经营者耿先生告诉记者,2015年农历八月十五,他总共交了5万元的货款向君邦商行订购“六个核桃”,按正常的程序,只要超市需要货了,通知对方就会给送货,直到货钱相抵为止。不过,临近春节了,耿先生三番五次催货,该商行却一直推脱,说没有货了。截至目前大约有三万五千元的货还没有收到。

发生在耿先生身上的情况也发生在滨州市其他超市,据耿先生介绍,受损失的这些超市正在联合维权,并建立了微信群。目前受害超市的数量达到了180多家,最多的有损失16万元,损失8万、9万的也不在少数,最少的也交了2000元。受害超市的数量还在不断增加,初步估计,当前共涉及资金300万元左右。

滨城区另一家超市的刘女士也交了3万元的货款,事后她尝试联系了“六个核桃”的生产厂家河北养元智汇饮品股份有限公司,起初厂家一再推脱,说此事由市场部门负责,并给了滨州负责业务的常先生的联系方式。刘女士说,常先生的态度非常不好,声称自己已经不在公司里干了,早已辞职。

随后,记者采访了该饮料生产企业负责山东地区业务的马经理,马经理介绍,君邦商行在前不久已经和他们解除了合同,不仅诸多超市是受害者,他们也是受害者,超市与君邦商行签订合同所交的钱并没有给他们,同时君邦商行还从他们那里骗取了一定的货物。马经理称,他们也在找君邦商行的负责人,并已经启动司法程序。

针对此事,众多受害人已经报案,记者从滨州警方获悉,目前案件正在进一步处理中。

山东大学齐鲁医院  
 恭祝全省人民

新春快乐  
 HAPPY NEW YEAR