

关注
房|贷|新|政

“9·27”房贷新政之下

外资银行难成“避风港”

“9·27”房贷新政出台以来,中资银行无不忙于对“第二套房”的概念界定,各种版本层出不穷。而另一方面,许多人已经将目光瞄向了外资银行——目前市场上的外资行都是才刚刚进入个人房贷市场,他们对政策的执行标准会否和中资行一样?如果一样,他们都尚未接入征信系统,又怎么去实施呢?

日前东亚银行浦西支行的一位工作人员告诉记者,近期打来电话询问对“第二套房”政策的客户特别多,很明显,大政来临,房地产投资者都想把外资行当成“避风港”。

那么,外资行是否真的是新政的“避风港”呢?

外资行:
 细则不同,但绝非“避风港”

早在本月19日,有消息称,第一批外资银行的房贷方针首度露面:各外资银行倾向于维持较宽松的政策,即以个人为单位认定,贷款结清后,再贷款购房仍会视为“首套住房”。而随后,花旗银行(中国)首先明确了房贷细则:以个人为单位认定,同时贷款结清后,再贷款购房仍会视为“首套住房”。对于购买第二套住房申请贷款的客户,按央行、银监会的规定,执行首付款比例至少4成,贷款利率在基准利率基础上上浮10%。而东亚(中国)、汇丰(中国)和渣打(中国)表示,目前还在制订相关的房贷细则。尽管尚未确定,但花旗银行(中国)的宽松政策,及其他三大行的不明确,使得不少人开始对外资银行充满幻想。

日前,笔者以贷款买“第二套房”的消费者身份,从四大外资银行个人房贷处了解到:

上海东亚银行严格执行以“户”为单位的第二套房界定方式,上海东亚银行的工作人员却建议笔者去一些中资小银行碰碰运气;

上海汇丰银行香港广场支行的工作人员则开门见山地跟笔者说,“我们的政策,只会比中资银行更严格。”她表示,汇丰银行(上海)设有专门的审核机构,严格执行“户”为单位的界定;

上海花旗银行的个人信贷热线服务人员表示,他们目前执行的基本政策和公布的细则是一致的,即以个人为单位,前面的贷款还清了,就仍然认为是第一套房,享受第一套房待遇;

上海渣打银行的热线服务人员则将笔者的资料保存,

并告知笔者,一般情况下,如果笔者是第一次在渣打银行贷款,基本上就可以享受第一套的待遇,具体情况会由个人房贷业务主任来处理。

从上不难看出,上海东亚银行及上海汇丰银行都严格执行以“户”为单位的政策,甚至审查比中资行更为严格;上海花旗银行及上海渣打银行虽然在政策执行上较为宽松,但由于两行本身对于贷款人的要求比较高,设立一定门槛,所以也并非所有人都能够办理房贷业务。如花旗银行就规定,办理个人房贷业务的中国居民,起码要保证个人每月薪水5000元人民币(税后)。

另外,尽管目前所有在华外资行都尚未接入征信系统,也就是说,很多人认为如果购房者第一套房贷来自某外资银行,则在其他外资银行申请第二套房贷时,经办外资行是查不到相关贷款记录的。但笔

者在调查了解中,汇丰银行的工作人员表示,他们会通过一定的联网系统和其他银行进行联系,尽量多掌握客户的真实资料。

业内专家:
 外资行或借机跑马圈地

“目前外资行在房贷新政上处于一个比较敏感的位置。”据房地产业内人士分析说,外资银行新获得人民币经营许可,自然不会放弃扩张房贷的机会。

据了解,有外资行针对包括第二套房在内的房贷业务,推出不少优惠措施。如汇丰银行贵宾客户办理房贷业务,即使是第二套房房贷,也能在央行规定的利率下浮空间内享受优惠待遇。花旗银行则在近期推广一项“房贷亲友推荐活动”,只要花旗的客户推荐亲朋好友成功申请花旗房贷

业务,就能获得一定金额的奖品。

有数据显示,在新政后,有不少外资行外资银行贷款业务大幅度上升。除了大打“优惠政策”牌外,外资行自身的在房贷业务方面优势也开始显现。

由于外资银行拥有丰富的产品设计、完善的流程管理和服务经验,所以同样的贷款业务,外资银行可以要求有抵押物,也可以完全根据贷款户的个人信用状况免抵押物等措施,再配合到位的优质服务,在竞争中就会占据优势。加上年初才开通个人房贷业务,处于房贷开拓期的外资银行目前在费率费用等方面有一系列优惠,让越来越多的客户选择外资银行办理房贷业务。不难看出,外资行在传统的中资行独领风骚的房贷业务市场跑马圈地的意图已经相当明显。



房贷大政来临,房地产投资者都想把外资行当成“避风港”。

读者服务台

央行近期出台了关于第二套住房的房贷新政,随后各家商业银行陆续将房贷新政实施细则上报监管部门备案。

在新政时代,首付、利率加成,百姓购房怎么办?您对房贷政策、房贷实施细则有什么疑问,欢迎来电来信提出。新民晚报上海地产部将于10月31日

在《新政时代置业导购手册》中给予分析和解答。

热线电话:021-52920860 (周一至周五10:30-16:00)。

来信请寄:上海市静安区威海路755号文新报业大厦14层新民晚报上海地产部。邮政编码:200041

07房贷新政来了, 银行在干嘛?



10月31日

敬请关注 新民晚报 上海地产
为您量身定做

后新政时代
置业导购手册

- 新政之后如何置业
- 房贷类型专业推荐
- 房贷产证办理指南
- 置业热点问题解答