

建行否认执行首套 8 折优惠上海房贷暂未出现松动潮

21 世纪经济报道 刘振盛 郑慧

8 月 18 日，网上疯狂流传的一份放松首套房贷业务的通知，将建设银行上海分行卷入漩涡当中。这份通知的核心内容是明确和细化个人住房贷款首套和二套的认定标准。

在业内人士看来，它的看点集中在两个地方，一是首套房最低 8 折利率优惠；二是“认贷”标准有不同程度放松。不过，建设银行上海分行相关人士却向 21 世纪经济报道记者表示，在监管政策和地方政策没有变化的前提下，不会执行传闻所涉及的房贷优惠政策。

“这则通知之所以引起较大关注，一是利率优惠的力度较大；二是上海楼市在全国的标杆意义；三是各地最近一段时间频出‘救市’政策，放松房贷也往往被认为属救市措施之一。”上海一位外资行高管分析。

三家银行有条件打折

农业银行、民生银行、汇丰银行在上海对于首套、二套房贷，有 8.5%-9.6% 不等的折扣。当然，能享受到最低折扣的，门槛非常高。

上述网传通知提及，首先对于因公调动工作单位而迁居上海市的，原所在地住房贷款已结清，现具备上海市购房资格，在上海市首次购房贷款可以认定为首套房贷款。

其次对于上海市户籍居民，现家庭名下无自有住房，且在 2011 年 1 月房地产调控政策出台前发放的购房贷款（2 笔及以下）现已全部结清的，现具备上海市购房资格，在上海市首次购买自有住房申请贷款可以认定为首套房贷款。

再者对于居民家庭仅有一套自有住房或无住房，名下购房贷款已经全部结清的，先具备上海市购房资格，在上海市购房申请贷款可认定为二套房贷款。最后首套房最低可以打 8 折利率，享受八折要求客户在该行金融资产必须大于等于贷款总额的 80%。

不过，“我们的房贷政策没有发生变化，分行还是严格执行金融监管部门、地方政府和总行的各项要求，个人住房贷款落实‘认房又认贷’的标准，严格按照现行政策认定首套房贷和二套房贷，并未放松认定标准。”上述建行上海分行人士说。

2013 年下半年至今年上半年，银行的首套房贷利率基本取消了优惠，国有大行基本都回归到基准贷款利率，有的股份制银行在基准贷款利率上浮 5%-10%，甚至拖延发放房贷的时间。

但在监管部门要求、楼市成交低迷等多重因素影响下，最近一段时间，这种局面有所改变。以上海为例，之前就有报道称，农业银行在上海地区的客户无论购买新房还是二手房，首套房商业贷款部分超过 200 万的，贷款利率拟从 8 月份开始调整，可下调至 9.5 折。另外，民生银行对近 3 个月内金融资产超过 500 万的客户首套房贷款，推出可享受基准利率 8.5 折优惠。

“有所松动预计主要是考虑到民生的问题，并且监管部门今年以来也对银行有要求。但是从松动的限制来看，要求较为苛刻。”上述高管说。

另外还有消息称，汇丰银行在上海地区自 7 月份以来的一手房首套房贷款 160 万以上则可以享受基准利率的 9.6 折，二手房首套房贷款 160 万元以上也可以享受基准利率的 9.4 折，贷款 160 万元以下统一是 9.6 折。

“对于首套房贷款，我们根据符合限购要求的贷款申请人的具体情况综合评定贷款利率，并结合当地的市场情况适当考虑优惠幅度。”8 月 18 日，汇丰中国相关负责人向 21 世纪经济报道记者表示，第二套贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍，对第三套及以上房产不提供按揭贷款。但是他并没有正面回应上述优惠的幅度。

松动潮尚未现

从本报一线走访的数据看，浦发银行、平安银行以及交行，渣打银行等，对首套房仍坚持最低也只能基准利率的要求。

“我们的房贷政策尚未有新的松动，还在观察市场上其他中资同行的动作。即使有所松动，应该也只是在自住型的首套住房方面。”上述外资行高管表示。

该人士表示，从根本上看，银行也不会很有意去放松更大范围的房贷优惠政策，首先虽然二季度的资金成本要比一季度有所下降，但是仍处于较高的水平；其次因为楼市的销售状况不佳，对按揭贷款的需求也没有以前强。

8 月 18 日，21 世纪经济报道记者走访上海多家银行网点调查。招行的信贷经理表示，房贷政策目前执行的是首套房基准利率，并无下浮的优惠，第二套房上浮 10%。“不过现在放款速度快了许多，交完全部材料，审批时间大概需要 1 个星期，加上办理抵押等手续，前后 1 个月左右即可放款。”该行个人贷款部一位信

贷经理表示。另外，多家银行的个贷部经理都向 21 世纪经济报道记者表示，在套数认定上基本都坚持“认房认贷”。

在工行上海徐汇区一家支行，一位信贷经理表示，首套房的认定标准不变，依然坚持“无房无贷”。首套房贷款利率方面，总房价在 140 万元以上的，执行基准利率；140 万元以下的，基准利率上浮 5%。

另外，从 21 世纪经济报道一线走访的数据看，浦发银行、平安银行以及交行、渣打银行等，对首套房仍坚持最低也只能基准利率的要求。而中行的一位信贷经理则表示，优质客户首套房是上浮 2%，一般的客户都要求上浮 10%。

譬如，渣打银行方面也向 21 世纪经济报道记者证实，该行目前在房贷政策方面没有变化，仍然严格执行差别化信贷政策，重点支持首套自住房贷需求。具体来说，在贷款定价上，继续为首套房贷款客户按照其综合资信情况给予相应优惠，最低可申请央行基准利率，二套房则执行央行基准利率的 1.1 倍。