



按揭贷款
咨询区

房贷“七折”优惠郑州渐成行

为“守信”客户敞开大门

被朋友圈称作“房奴”的王先生，最近有些睡不着，看着身边的朋友接二连三地办理了房贷7折优惠申请，而自己至今未曾接到银行的通知，他忐忑不安地告诉记者，“我有过多次拖欠还贷的记录，这可能将直接导致我无法享受存量房贷7折优惠。”

王先生的担忧并非空穴来风，记者调查发现，郑州10余家银行对存量房贷的优惠政策中，都将良好的个人信用当作必要条件之一。

就记者目前了解，多数银行将两年内的信用记录作为评判标准，其中，四大国有银行的审核标准相对于其余商业银行更加严格，普遍将两年内没有连续两次以上逾期还款视为“守信”客户。

工商银行的要求是，两年内没有连续两次违约记录，已享受8.5折基准利率优惠的首套住房客户，无论贷款金额是多少，无需申请，银行将会自动将利率转为7折优惠。业内人士认为，无需申请的方式是很严格的，一切按标准行事，没有丝毫商量的余地。

中国银行要求贷款人在两年内没有连续两次逾期还款，并重点谈到不良记录的问题，中国银行郑州分行的工作人员告诉记者，“一旦贷款人因恶意拖欠贷款上过征信系统的黑名单，将不能享受房贷7折优惠。”

与国有银行相比，商业银行对个人信用的要求则相对宽松些，招商银行只需满足两年内没有连续3期逾期还款、累计12期逾期还款，即可享受7折利率的优惠。交通银行则只需要申请前3个月没有逾期还款记录即可。

业内人士告诉记者，金融商业化改革后，银行非常重视贷款的安全性，已经形成了一套完整的征信系统，让信誉好的客户享受更多的优惠，这符合国际标准，有助于国人提高自身的诚信意识。

近期，随着各家银行存量房贷优惠利率措施的相继出台，房贷能否享受7折利率优惠，成为老百姓当下普遍关注的话题，“你申请过利率优惠了吗？”甚至成为人们见面的“口头禅”，而各家银行的个贷中心也是人头攒动，前来咨询、申请的市民络绎不绝。

昨日，当记者致电多家银行进行采访时均遭婉拒，遂以各家银行客户的身份获取了相关细则，记者了解，多数银行将贷款人“信用记录”的好坏，当作能否获取7折优惠的首要条件，此外，一些银行还提出了存量房贷达到一定数额等要求。

晚报记者 王磊/文 吴琳/图

名词解释：存量房贷

所谓存量房贷，就是指2008年10月27日房贷新政策出台前发放的个人住房贷款中尚未还清的部分。去年10月份央行宣布，自2008年10月27日起，将商业性个人住房贷款利率的下限由贷款基准利率的0.85倍变为0.7倍。加上去年9月份以来连续5次降息，对于优质房贷客户而言，今年起5年以上住房商业贷款最优惠利率可由去年的6.655%下调为4.158%。

银行(郑州分行)	办理条件	所需材料	何时生效	办理时间	备注
中国银行	首套住房享受8.5折优惠的客户，没有不良记录，且在两年内没有连续两次以上逾期还款记录	借款合同+身份证(贷款人亲自办理)	次月生效	工作日	各支行详情不同，贷款人需向所贷支行咨询
中国工商银行	首套住房，两年内没有连续两次违约记录，已享受8.5折基准利率优惠的客户	符合条件者自动转为7折优惠，无需申请			144㎡以下的首套住房享受基准利率7折优惠
中国农业银行	初始贷款在30万元以上、八五折优惠利率的贷款自动调整为七折利率。其他须提出申请，借款人不得有连续90天(含)以上逾期记录	借款合同+身份证(贷款人亲自办理)	次月生效	工作日	
中国建设银行	首套住房，两年内没有连续两次以上违约记录，已享受基准利率优惠的客户	借款合同+身份证(贷款人亲自办理)	次月生效	工作日	140㎡以下享受基准利率7折优惠，140㎡以上享受基准利率7.5折优惠
招商银行	首套住房，两年内没有连续3期逾期还款，累计12期逾期还款记录	借款合同+身份证(贷款人亲自办理)	一周左右	工作日	
中国光大银行	首套住房享受8.5折优惠的客户，面积不超过144㎡，贷款金额在25万元以上，且两年内累计不超过3次，连续不超过2次逾期还款记录	借款合同+身份证(贷款人亲自办理)	次月生效	工作日	办理7折优惠后，三年内不得提前还贷
上海浦东发展银行	首套住房享受8.5折优惠的客户，两年内没有连续2期(含)以上违约记录	借款合同+身份证(贷款人亲自办理)	次月生效	工作日	
交通银行	首套住房享受8.5折优惠的客户，申请前3个月没有逾期还款记录，且贷款金额大于10万元	借款合同+身份证(贷款人亲自办理)	次月生效	工作日	贷款金额不足10万元的情况下，如果在本行的金融产品(存款、基金、理财产品)超过3万元也可办

贷款金额成“门槛”

在中国光大银行办理房贷业务的邱先生，短短几天时间里经历了几次心理波折。用他的话讲，年前苦等7折优惠是“梦里寻她千百度”，年后听说光大银行可以办理优惠利率的消息后是“人逢喜事精神爽”，可接到光大银行通知后却感到有点遗憾。

原因是贷款金额在25万元以上的客户才具备光大银行7折优惠申请的条件，此外，办理7折优惠后，贷款人三年内不得提前还贷。而邱先生仅贷款16万元，这一下子拔高了享受优惠的“门槛”。

记者随即拨通了光大银行客服热线，其工作人员告诉记者，各地区分行之间的具体细则会有不同，郑州之所以制订25万元贷款金额的要求，一定是结合当地实际情况后决定的。

无独有偶，不少银行也将贷款额度作为存量房贷打折的条件。交通银行7折优惠的政策中明确要求房屋贷款金额需高于10万元。交通银行郑州分行的工作人员告诉记者，贷款金额不足10万元，如果在本行的金融产品(存款、基金、理财产品)总值超过3万元也可办理7折房贷优惠。

中国农业银行也对初始贷款发放金额在30万元(含)以上、原执行利率为8.5折优惠利率的贷款，自2009年1月1日起，原则上通过银行系统自动调整为7折利率，无须借款人申请。

本报提示：各家银行的支行会根据客户的实际情况进行审核，对资质以及贷款额不同的客户，分别给予不同的利率优惠，一般来说，贷款额越高，利率折扣越低。每家银行甚至同一家银行的不同支行都存在着不同的优惠措施，鉴于此，贷款人需向办理房贷的所在支行进行详细咨询。

【主办单位】：超凡装饰 【支持单位】：郑州晚报
【监督单位】：郑州市工商联家装商会 【环保检测单位】：河南省建筑装饰装修质量监督检验站

2009中国郑州家装第一展周末盛大开幕

时间：2009年2月14日-15日 地点：河南省人民会堂广场

- 10辆看房直通车随时发送
- 30个超国标工艺解剖现场解析
- 50家知名建材厂商鼎力助阵
- 100家超国标样板工程免费参观
- 200名精英设计师答疑解惑
- 800件礼品即抽即拿
- 1000万特惠工程超值奉送

2天
距开幕还有

超凡装饰网 <http://www.cfzs.cn> 超凡连锁加盟热线:0371-66285086 66250088-8888

中心店：郑州百货大楼七楼 66250066 66250088 超凡高端设计公社：66250099 13598820565
西建材旗舰店：嵩山路与淮河路交叉口 68850358 68850368 中州精品店：东风路与中州路交叉口西100米 13837156766
花园路6C店：花园路与黄河路交叉口 66663677 65836166 超凡装饰广场：经三路与东风路交叉口东100米 63380311
郑汴精品店：郑汴路与建业路交叉口 66532229 66532226 美凯龙高端店：红星美凯龙国际家具城6楼60139978 60139979