

先发制人,中行动刀存量房贷,加重客户负担引争议

# 存量房贷“被加息” 楼市不确定性增加

## 绿色琥珀 开启天伦低碳生活

2010年,城市进入低碳时代。哥本哈根会议让全球60亿人都开始关注一个话题——低碳环保。

作为与民生最紧密的房地产行业,低碳地产也同样成为行业与社会所关注的热点。琥珀名城4期美树馆以“改善人居环境”的企业使命,结合国内外先进的人居理念,以“低碳建筑、绿色生活”为开发目标,科学规划出低碳和谐的天伦生活。

4月25日9时,琥珀名城新售楼部。琥珀名城4期美树馆新售楼中心开放暨“低碳建筑绿色生活”宣誓仪式正式拉开了帷幕。省内诸多媒体参加了本次活动。

9时30分,在百余名客户及员工的掌声中,琥珀名城项目总监朱景豪就本次开放仪式致辞。

朱总首先感谢嘉宾在百忙之中拨冗前来参加本次活动,针对低碳,朱总说:“2010年是低碳年,在诸多行业均倡导低碳的时候,天伦地产、琥珀名城也在思索我们的建筑将走向何方。”

“毋庸置疑的是,低碳将是地产行业的方向。琥珀名城4期美树馆在规划设计中即用2.3的超低容积率、35%的超高绿化率、3000平方米的主题景观以及薄板楼建筑设计、1+1经典户型等诸多保证,以实现对客户、对广大业主‘绿色家园、低碳生活’的庄严承诺。”

9时40分,天伦房地产有限公司总经理陈莉萍、天伦房地产有限公司营销副总监郭海芹、天伦房地产有限公司琥珀名城项目总监朱景豪、天伦物业公司代表宋子渊分别以“手印泥”形式向社会各界郑重宣誓:“推动河南低碳建筑发展,营造天伦绿色和谐生活是天伦房地产近三年的公司发展战略目标。”“低碳建筑”将是天伦房地产今后开发所有项目的基本要求,同样我们会给选择天伦的各界朋友一个绿色的、天伦的和谐生活”。

9时50分,伴随着冉冉上升的心愿气球,琥珀名城销售部经理黄龙庄开启幸福和财运的大门,在漫天的礼花和响彻云霄的鞭炮声中,置业顾问列队整装走入接待现场,琥珀名城4期美树馆新售楼中心正式开放。百余名客户拥入售楼部现场,热情咨询四期美树馆产品信息。

琥珀名城售楼中心门外广场的精彩并未结束,记者看到,当售楼中心开放仪式结束的时候,精彩的娱乐节目已经上演。

以锅碗瓢盆为乐器的创意打击乐,使现场宾客的脸上流露出了掩饰不住的好奇,欢快热烈的节奏响起的时候,很多宾客或是有节奏地敲击手指,或是轻点脚尖……幸运大转盘转动的时候,现场客户参与极其踊跃。当年轻的小伙把赢得的精品盆栽献给心爱的女孩时,女孩的眼中写满了甜蜜和幸福;当慈祥的爸爸为小女儿赢来魔豆时,小女孩兴奋得跳跃起来,还淘气地亲了一下爸爸的脸颊……

低碳的建筑和绿色的社区家园,让笑声洒满美树馆,让幸福溢满琥珀名城社区,让健康与人们相随。据悉,截至记者发稿时,当天到场客户300余组,热线电话70余通。

袁瑞清 曹恒露



4月的房地产市场犹如今春天气,异常有加。在提高二套房贷门槛、辨析二套房界定、停发三套房贷之后,中国银行于上周五率先对存量房贷“动刀”。

据相关报道显示,对于中行提高存量房贷利率的举动,各家银行目前仍在观望中,但并不排除有进一步跟进的可能,这让房贷客户不禁心生埋怨,在调控政策频出的当下,也增加了楼市的不确定性。 晚报记者 王亚平



### 【事件】存量房贷恢复八五折

4月23日,中国银行宣布严格执行动态、差别化的个人住房贷款政策。根据与客户合同中的约定,在利率调整方式到期时将存量首套、二套、三套及以上的房贷利率浮动比例分别调整至基准利率的0.85倍、1.1倍和1.2倍。

中行表示,将积极支持居民购买套型建筑面积在90平方米以下的首套自住房和保障性住房,继续给予人民银行公布同期同档次基准利率0.85倍的利率优惠,满足居民基本住房需求。对于已利用贷款购买住房、又申请贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付比例不低于50%,利率不低于基准利率的1.1倍。

一般意义上,存量房贷是指已经按揭买

房但尚未还清的贷款。2008年,为刺激因金融危机影响低迷的房市,各商业银行推出首套房贷款利率七折优惠政策,随后范围扩大至符合条件的存量首套房贷。多数银行的条件是,只要是当年10月27日前购房的贷款者,且无不良信用记录,即可享受房贷的七折利率优惠,而此前首套房贷款利率为基准利率的0.85倍(八五折)。

该文件意味着已经实施了一年多的存量首套房贷款利率七折利率优惠将恢复为八五折。对于中行的“先发制人”,一位商业银行个贷部人士表示:“七折优惠是特殊形势下的利率政策,不会一成不变,我们很早就预料到存量房贷七折优惠不会一直执行,只是中行的动作比较快。”

### 【调查】调整并非单方面“一刀切”

如果按照这个利率来执行,很多贷款人每个月都要增加还贷成本,不过何时开始执行,怎样的合同约定才会被加息,目前尚不确定。

本周,记者于中行河南省分行相关负责人处得知,总部的文件已经下达,内容与中行网站发布的信息一致,执行还要等待细则出台。

据介绍,接到总行文件并不意味着马上就会做出动作,什么样的客户调,什么样的客户不调,都需要更详细的规定,现在只能等待。

不过目前,关于怎样的合同约定才会被纳入调整范围方面还存在较大争议。据了解,主要有三种情况。

第一种情况是,从2009年一季度开始,中行总行向各分行下发房贷合同补充协议

的通知,规定房贷利率优惠期设定为2年,到期之后的利率再进行新的调整。由于该通知并非强制执行的补充条款,只有部分享受优惠房贷利率的客户签署了该协议。

第二种情况是,从今年1月1日开始,中行总行向各分行下发了新的房贷合同文本,里面明确房贷利率优惠期限为2年,到期后利率再进行新的调整。

但由于各分行的进度不一致,并非所有分行都按照新合同文本签约,因此存在有的分行还没有执行新合同文本的情况。这两种情况下,客户享受优惠利率的期限为2年。

第三种情况,即2009年没有签补充协议、今年未按照新房贷合同文本签约的客户,中行将按照具体签约房贷合同中关于利率优惠的条款继续执行。

### 【观点】

#### 存量房贷调整也是把双刃剑

本周记者也以还贷阶段购房者的身份致电几家商业银行的郑州分行,大家都知道中行调整存量房贷政策,但自己所在银行并未出现跟进情况,不过有市场人士称,相继跟进情况或会出现。

有业内人士算了这样一笔账,以一笔30万元20年期房贷为例,目前的基准利率是5.94%,采用等额本息方式还清来计算,七折后的房贷每月还款额为1843.01元,一共还款44.23万元,其中利息为14.23万元。而八五折的房贷每月还款额则为1988.16元,还款总额为47.72万元,其中利息为17.72万元,两者相差近3.5万元。

对于中行的存量房贷调整,专家认为这是把双刃剑。“去年利率调整为七折时,部分炒房人就趁此大量吃入房产,存量房贷利率如果调整,炒房的人就无法继续享受原来的优惠,不得不分析成本和收入,特别是近期政策频出,房价快速上涨可能性不大的情况下,或许会逼得一部分卖出手中房源。”一位不愿具名的业内人士分析说。

但同时,这也会增加自住需求老百姓的按揭压力。据了解,因担心房价上涨,不少购房者都是倾其所有月收入来还贷款,如此一来增加的利息,就是不小的压力。

“当初买房时,就是奔着七折利率优惠去的,七折与八五折每个月都能相差一百多,这对于我们本来压力都很大的家庭来说,就又增加了负担。”致电本报的读者刘欣抱怨说。

在中行宣布调整存量房贷利率消息之后,很多不是中行客户的市民也都不禁担心自己也会“被加息”。“我认为其他银行也会跟进,只是时间问题,现在中行就是个排头兵,如果得到消费者认可,且良好运转,说不定其他商业银行就会相继采取举措了。”

### 楼市资讯

#### 美景·美之上璀璨绽放

近日,美景置业大北区又一精心之作“美之上”璀璨绽放。美之上是美景置业继美景天城、美景花郡、美之城、美景鸿城项目之后又一精心之作,凭借美景置业多年地产开发的丰富经验,秉承“美丽地产,美好生活”这一人居理念,以专业的眼光和非凡的理念打造精英社区。

美之上位于郑州北区,地处三全路和索凌路交叉口,多条公交线路和地铁4号线在这交会;教育资源丰富,小博士幼儿园、市四十七中、惠济一中、北大学城为您孩子成才助力;生活配套完备,省体育中心、海洋馆、花木城、家乐福、世纪联华等轻松展现精英生活的人居真谛。 王亮

#### “2009年度优秀开发企业评选” 圆满结束

近日,由河南省房地产业商会开展的“2009年度河南优秀开发企业”评选活动圆满落幕。此次评选活动采用专家讨论、数据搜集等形式,根据2009年度省内各企业的开发量、销售量、销售额、纳税情况、获奖情况以及在消协的投诉情况等,经过认真审核、慎重筛选,从全省2000多家房地产企业中,评选出建业、正商、美景、金成、居易国际、鑫苑、天伦、亚新、新长城、亚星、清华园等56家优秀开发企业。

省地产商会秘书长赵进京表示,此次评选不仅是为了表彰和鼓励2009年度在房地产业作出突出贡献的开发企业,推动房地产业健康发展,同时,也是为消费者购房提供参考。 晚报记者 梁冰