



房且为普通住房)，原先申请建设银行商业贷款140万，贷款年限20年。银行给出的贷款利率只能打8.5折即6.35%，因此客户每月需还款10320元左右。而房产新政出台后，该房划到普通住房之列，客户重新提交放款申请，建设银行按照新政给予基准利率0.7倍的优惠，且已成功放款，“现在该客户每月还款额是9270元左右，每月可少还1050元。”

记者调查：非普通房各家“有异”

就上述中介透露的信息，记者随后分别致电中国银行、工商银行、招商银行和浦发银行的服务热线。结果显示，中介的“爆料”都获得了证实。

值得注意的是，上述银行对客户购买首套普通住房，都给予首付款2成、基准利率‘打七折’的优惠。而对于不能同时符合首次购房且所购房产为普通住房两个条件的客户，各家银行则视客户资质不同，给予不同的贷款政策。

中原地产长宁分行透露，分行在房产新政实施后获批的一个房贷案例是一对小夫妻首次购房。据相关人士介绍，这对夫妻购买的房产位于中内环间，但属于非普通住房，因此不能享受基准利率0.7倍的优惠，“但中国银行还是给予了他们8.5折的优惠利率。”

记者随后致电中国银行“95566”服务热线。工作人员证实，如果首次购买的是非普通房，也可以享受基准利率8.5折的优惠。

记者随后又拨打了招商银行“95555”服务热线。客服人员告诉记者，如果购买的是非普通房，信贷部门需要对购房者的收入、还款能力、信用情况和楼盘情况进行综合评估，然后才能确定客户能否享受贷款优惠。

业内分析：“只做不说”是为今后修改留下余地

记者在采访中了解到，房产新政中，“对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%。”但由于央行和相关部门对何为“改善型普通自住房”迟迟没有定论，因此各银行只能“摸着石头过河”。

对此，余佳雯告诉记者，如果购房者原来的人均住房面积低于32.2平方米，那么再次购买普通房的话，会被许多银行视为“首次购买改善型普通自住房”，因此可以获得最高8成的贷款，贷款利率也能打七折，“但区别在于，有些银行规定原先房产的按揭必须结清，有些银行则没有这样的规定。”

对上述银行没有在官方网站公布房贷新政细则，但却已经开始审批贷款，业内人士分析认为，一方面是因为现在商业银行之间也存在竞争，对于银行来说，房贷的不少细则条款都是“竞争优势”、“商业秘密”。如果将所有细则“全盘托出”，其他银行可能会仿效，因此银行也就失去了自己的优势；另一方面，不排除个别实施细则今后还会修改的可能，因此不敢贸然公布。（新闻晨报）