

房贷新政出台后七折利率难现

不少购房者陷入“等贷”

央行、银监会公布房贷新政后,20多天的时间已经过去了,但随着各银行执行细则逐渐落地,新政在后期执行中逐渐显出疲态。记者了解到,七折利率优惠在鹰城仍然绝迹,购房者中“等贷族”越来越多。



房贷新政 点燃房企走量期待

9月30日晚,“官方将放松首套房认定标准”的政策正式确立。同一天,央行、银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,放松首套房的认定标准。这是自2010年以来的第一次,重新界定了首次购房者并调整了可享受的优惠贷款利率。

央行和银监会在联合发布的通知中指出,拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,执行首套房贷款政策。他们再次购房时,最低只需首付三成而不是六成。

放开限贷政策对楼市起到了刺激作用,对于拥有多套住房的人来说,只要结清银行贷款就可以接着买房,而且允许首套房贷款利率打七折,这无疑是一重磅炸弹。因此,不少人把新政的出台理解为救市,并惊呼重回买房时代。

房贷新政的出台,点燃了房企对销量增长的期待。“新政出台后,看房和咨询的客户明显增多了。”鹰城一家二手房中介公司的负责人表示,看房者都对新政的“优惠”特别期待。有业内人士表示,借房贷放松进行炒作的开发商应该不会少,但如果利用新政上涨房价则实在不明智。央行、银监会全面松绑限贷政策,应该被理性地看待,就鹰城楼市而言,一方面可能促使部分刚需和改善性需求的消费者出手,助力低迷的房地产市场稳步复苏;但另一方面楼市今年下半年库存量大,不可能再出现房价全线大幅持续上涨的情况。

“房产新政出台,最近市场越来越好了。”市区某项目的负责人说。他负责的楼盘经过了一段时间的蓄客,准备在近期开盘,他相信房贷新政的出台可以促进该楼盘的销售。

面临成本压力 银行七折利率恐难现

据媒体报道,新政规定贷款利率下限为贷款基准利率的70%,但考虑到资金成本与额度,在基准利率的基础上打七折,银行几乎很难做到。在9月底央行和银监会调整房贷政策后,多家大行已出台了具体措施,现在国有大行普遍能做到的大致是八五折。

目前,中国银行、招商银行、建设银行等银行已经开启“认贷不认房”新政,还清首套房房贷后购买二套房,即可享受首套房房贷待遇,然

而关于第三套房的贷款政策则略有差异。

对于市场最为关注的房贷定价问题,有银行工作人员表示,将按照央行房贷新政的要求积极支持居民的购房贷款需求,具体根据借款人的偿付能力、信用状况等因素确定各借款人首付款比例和贷款利率水平。

据了解,目前商业银行5年期以上贷款的基准利率为6.55%,七折下来就是4.585%,而5年期定存基准利率为4.75%,按照多数银行现行上浮10%的标准计算,实际执行就是5.225%,这比贷款利率七折后的4.585%反倒高出0.64个百分点,因此银行如果七折放贷肯定是不挣钱的,考虑到贷款的运营成本,对某些银行来说,就算给到九折也不一定挣钱。

据光大证券测算,目前银行资金成本在4%左右,再加上业务费

用、拨备费用等,按6%左右发放信贷才有利可图(也就是九折左右),因此房贷大打折扣的可能性不大。“现在很多理财产品的收益率都能超过贷款基准利率的七折,除非满足一些附加条件,否则对银行而言,很难做到七折,因为七折保本都很难。”《第一财经日报》发表评论称。

想享受优惠利率 购房者在“等贷”

最近,上班族王先生买了一套市区平安大道旁的房子,虽然已经签约交了首付,但是王先生并不急着办贷款。王先生经常关注房地产行情与信息,知道国家颁布了房贷新政,他想等等看,看利率是否能落到实处。

“新政之后银行都没在利率上打折,所以虽然签约了,但还是想等

一下银行的政策。”王先生说,“毕竟房子总价不低,如果打折的话还是能省下不少钱。”王先生算了一笔账,他买了一套130平方米的四居室,单价4800元/平方米,贷款40万元,年限为30年,基准利率为6.55%,月供2541元,基准利率为1.2倍时,月供2896元,新政实施后,允许首套房贷款利率最低打七折,基准利率七折后,月供为2050元,与基准利率为1.2倍对比,差额为846元。一年算下来就是10152元,30年为304560元。

新政出台后,有王先生这种想法的购房者越来越多。一位二手房中介的工作人员称,目前在他们门店准备办贷款购买二手房的客户中,几乎都在观望房贷利率的调整。“现在大家都还在‘等贷’,尤其是对于一些刚需购房者,预算少,资金紧张,就想着能省一点是一点。”这位工作人员介绍说,虽然现在各家银行的房贷新政都基本上落地了,但市场上对于利率优惠仍抱期望,希望能在利率上省钱的购房者占了大多数。

业内人士称:“市场上的购房者在‘等贷’,尤其是持观望态度的购房者选择看后市发展,如果利率真的能打折,对市场的促进作用会非常明显。”虽然新政对市场起到了一定的提升作用,但并不是非常明显。

专家认为,从贷款的角度看,银行会根据信用状况等多种数据来评估贷款人的资质,为了拿到略微优惠一点的利率,有些购房人还被要求附加条件,比如拥有与贷款额度相匹配的一定比例的存款、办理信用卡等。而在实际申请时,购房人和银行之间基本没有协商和谈判机会,到底几折完全是银行说了算。

(段晓芳)



资料图片