

关注

广州首套房贷利率降至2字头

各家银行设置了对应条件和门槛,暂不支持“商转公”

广州首套房贷利率确实“卷”起来了!日前,记者从多个渠道获悉,包括华润银行、汇丰银行、渣打银行和广州银行的首套房贷利率进入“2”字头,其中华润银行首套房贷利率可低至2.89%。不过对于备受关注的“商转公”政策以降低存量房贷利率,记者了解到,目前广州暂不支持,多家广州市内银行也表示近期未收到通知。

首套主流房贷利率仍为3.1%

近期,包括华润银行、汇丰银行、渣打银行和广州银行在内的几家银行的首套房贷利率都已跌破3%,正式进入“2”字头。与以往外资银行率先降低利率揽客不同的是,包括华润银行在内的几家本土银行也加入竞争行列。

不过值得注意的是,虽然首套房下探至“2”字头,但各家银行也都设置了对应的条件和门槛,即以客户的资质为准。比如华润银行首套利率政策,针对贷款金额在100万元以上的人群,或者是事业单位、公务员、公办校教师以及公立医院医生,利率仅为2.89%。

不过记者了解到,从广州地区主流房贷利率来看,国有六大行及民生银行、中信银行、广发银行等股份行,首套房贷利率仍为“LPR(贷款市场报价利率)-75BP”,即3.1%。

“房贷利率或仍有继续下降的趋势和空间。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,目前房贷利率进入“2时代”主要发生在部分城市和外资银行,此举降低了购房成本和门槛,增强了贷款的可获取性和偿还能力,同时也促使住房贷款向普惠性质发展,进一步刺激了居民的借贷意愿。

一线城市中仅深圳开展“商转公”

存量房贷利率较高,近期降低存量房贷利率的呼声较大,其中“商转公”的呼声也较高。所谓“商转公”业务,是指购房者在满足一定条件下,将原有较高利率的商业住房贷款转

换为较低利率的公积金贷款。

以广州为例,目前首套房贷主流执行利率为LPR(贷款市场报价利率)-75BP,即3.1%,广州公积金贷款利率为首套房五年期以上的贷款利率2.85%,以100万元分20年等额本息计算,商业贷款每月还款需5596.17元,公积金每月还款约为5471.19元,每月就可以减少利息约125元。

事实上,梳理公开报道发现,包括福建厦门、山东青岛、湖北武汉等多地地方公积金中心发布相关政策宣讲,借款者可根据相关规定,将部分(或全部)商贷转换成公积金贷款。

不过,记者了解到,目前北京、上海、广州均未开办“商转公”业务,一线城市中仅有深圳开展。

多家银行表示提前还款渠道顺畅

多地开办房贷“商转公”业务的背景之一是,存量房贷利率与新增房贷利率之间的利差扩大。而对于无法进行“商转公”的居民来讲,也有不少人选择了提前还款。

人民银行数据显示,今年上半年,居民中长期贷款累计新增1.18万亿元,较去年同期少增2800亿元。其中,居民中长期贷款新增3202亿元,较去年同期少增1428亿元。据相关媒体报道,东方财富Choice数据显示,上半年42家上市公司的个人住房贷款余额达34.076万亿元,较去年同比减少1.97%。

不过,日前记者了解到近期广州地区提前还贷的客户数量较为稳定,并未明显增加。当前广州多家银行还款渠道顺畅,个人住房贷款提前还款渠道有手机银行、线下网点、邮寄资料等多种方式,以满足客户的多样化服务需求。

有银行表示所有提前还款要素均按监管部门要求设置。



近期,国内多地多家银行宣布下调个人住房商业贷款利率。在江苏苏州、广东佛山,部分银行推出的首套房贷利率降至3.05%;在云南玉溪,首套及二套房贷利率进入“2时代”,降至2.95%。

房贷利率下调对购房者是一大利好。而当商业贷款利率持续下调并接近公积金贷款利率时,购房者也面临新的选择。公积金贷款是否还具有吸引力?如何继续发挥住房公积金的保障优势?

商贷利率下调,公积金吸引力还有多大?

多重因素

推动近期房贷利率下行

进入6月以来,国内多地多家银行纷纷调整房贷利率下限。7月,中国人民银行将1年期和5年期以上贷款市场报价利率(LPR)均下调10个基点,分别达到3.35%、3.85%。LPR下调后,多地房贷利率随之调整,在广东广州和佛山、江苏南京和苏州以及云南玉溪等地,部分银行推出“2”开头的个人住房商业贷款利率,刷新近期房贷利率下限。

银行为何纷纷下调房贷利率?广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析,近期房贷利率下行受多重因素推动。“一方面有银行间对房贷份额的‘争抢’,通过降利率的手段吸引购房者贷款。另一方面,近期部分银行存款利率有所下调,跟按揭贷款利率呈倒挂趋势,这推动了银行继续下调房贷利率。此外,今年以来LPR经历了两次下调,也拉动了银行房贷利率随之调整。”李宇嘉说。

“房贷利率通常随LPR变动而变动,最近房贷利率再下调是市场利率下调而造成的。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池说,房贷政策是房地产调控手段之一,在楼市相对低迷的情况下,下调房贷利率有利于减轻购房者负担,促进刚需和改善性住房需求入市,对于稳定楼市有一定积极作用。

公积金贷款低利率
优势不再明显

今年5月,中国人民银行宣布下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

近期,各地又纷纷下调商贷利率,在部分房贷利率进入“2时代”的地区,商贷利率和公积金贷款利率利差越来越小。

从目前走势看,商贷利率逼近公积金贷款利率,或许会

在一定程度上削弱公积金贷款的低利率优势。那么,公积金贷款该如何更好地发挥其保障作用?

“商贷利率的下调空间主要由LPR变动情况来确定,未来商贷利率还有下降可能,客观地说,会在一定程度上导致公积金贷款的吸引力降低。”赵秀池认为,下一步可以考虑随之调整公积金贷款利率,或进一步放宽公积金提取和使用门槛,为购房者创造便利。

李宇嘉认为,在公积金贷款低利率优势不再明显的情况下,适度下调公积金贷款利率,拉大二者利差,或是维持公积金贷款吸引力的手段之一。“推出住房公积金贷款的目的不是赚钱,而是利好购房者,要继续发挥其保障优势就应随市而动,突出其普惠性。与此同时,应该进一步优化公积金业务管理模式,提高公积金贷款效率并保障公积金管理机构合理的利润水平,未来还要积极扩大公积金缴存范围,让更多购房者、租房者都能从中获益。”李宇嘉说。

从长期看商贷
或许“没那么省心”

业内人士指出,在当前低利率环境下,纯商贷或选择更大比例的商业贷款对于购房者而言更划算。但从长期看,房贷期限通常长达20至30年,未来的利率走势较难评估,如果房贷利率走向上升通道,商业贷款利率可能浮动走高,调整频次也较高,购房者或许“没那么省心”。在此情况下,更加稳定、调整较慢、利率长期较低的住房公积金更能凸显其优势。

“公积金贷款和商业贷款二者是互为补充的,目的都是帮助购房人顺利购房。住房公积金不仅利率低、贷款期限长,其贷款成数即贷款额度占房屋总价的比例通常较高,一直以来都较受购房者欢迎。因此,即便短期内二者受利率浮动影响,购房者可能会做出不同以往的贷款决策,但两种贷款模式的定位和各自优势依然明显。”赵秀池建议,相关部门可考虑将公积金贷款成数与住房性质挂钩,尤其对政策性住房给予照顾,降低政策性住房贷款的首付比例并提高贷款额度,以此进一步发挥住房公积金的保障作用。

(来源:羊城派、人民日报海外版、新华社)