



2010.11 星期三 3

www.sctxb.com.cn

热线 0551-5223791

办最有价值的都市报

创富

财经

合肥房贷7折利率基本绝迹

相当于一下子加了4次息,老房贷暂不调整

现状 7折利率早已消失

在此之前,首套购房者想从银行拿到7折利率已经很难,记者了解到,在9月份的调控政策没有出台之前,也只有少数银行可以打7折,比如农业银行按照首付的比例给贷款打折,首套房贷利率最低可打到7.5折,不过这要求买房人首付达到4成以上,首付2-4成的最多只有8.5或8折。

在购房贷款被控的背景下,很多银行对首套房客户执行的是85折利率,有个别银行索性已经对首套房客户也按基准利率放款。不过对于这次通知的发布,银行表示,刚好“名正言顺”。

中国银行、建设银行、兴业银行、招商银行等昨日也均表示,其实早在10月份之前,他们对首套房就开始执行最低85折的利率了。

“除了85折,2成的首付在合肥市场也找不到了,根据国家政策调整,首付至少得3成。”一家股份制商业银行的胡姓理财经理表示。

影响 相当于一下加4次息

首套房贷7折利率政策取消,心情最不好的应该是马上要买房的人了,其买房成本将进一步提升。一笔30年期按揭贷款,执行基准利率为6.14%,利率从7折调整为8.5折后,实际贷款利率直接从4.298%跳升到了5.219%,增幅接近1%。

按照上个月加息的幅度,相当于一下子加了4次息。

以商业贷款30万元,等额本息还款20年来看,如果享受85折,每个月的还款额为2016.34元,而7折的话,每个月还款额为1865.39元,则每个月得多付150.95元。

业内人士说,如果执行房贷7折利率,这样的利差水平根本无法承担包括营销费用、准备金成本、日常经营成本在内的银行资金运营成本,银行几乎没有多少利润空间。“现在取消7折优惠,商业银行自然乐得执行。”

审批 有疑点可能放不了款

记者调查后发现,省城银行首套房贷告别7折,已回归85折时代。利率的提高只是房贷收紧的一个表现,另一个显而易见的则是银行发放房贷更小心谨慎了,只要有疑点很可能就贷不了款。

省城某银行个贷部一名王姓工作人员向记者介绍,有些市民想尽各种办法办理房贷,甚至假离婚欺骗贷款,“这种情况虽然不多,但我们在工作过程中确实遇到过。”

“自从4月中旬楼市调控以来,对房贷发放的审查尺度就越来越严了,这主要还是由于有的市民想到了一些‘花招’。”

昨日,省城农业银行绿都分行相关人士向记者透露,针对钻政策空子的“假离婚”客户,银行虽然没有出台明确的文件规定,但是从目前情况来看,银行已经盯上了这部分群体,只要有一点可疑的情况,审批下来就会很难。

“比如办理贷款和离婚时间相差不长,不过这并不是唯一的条件。”上述人士告诉记者,房贷的审批不光是要看“离婚时间”,还要看有关夫妻共有财产的部分,在分配上是否存在逃避二套房的嫌疑。

老房贷 还可以享受7折

新申请房贷利率提高,存量房贷会不会也跟着上调?不少身背房贷的市民反映,目前还在享受7折优惠利率,很担心银行会突然提高利率。

一家股份制商业银行的个贷部经理

这样表示:“存量房贷数额非常大,银行要动这块都会非常谨慎,而且,银行是和客户签了贷款合同的,不能单方面改动。除非国家上调基准利率,银行会在第二年初调整房贷利率;或者监管部门有新的规定,各家银行会一起执行。”

多家银行房贷负责人向记者表示,尽管7折优惠利率已经让银行感觉“利润稀薄”,但银行暂时不会对存量房贷利率进行调整。

“其实,大概4月份左右,我们就率先在合肥市场取消了7折优惠。”昨日,中国银行安徽省分行个贷部门的工作人员告诉记者。

中国银行也不是一家在独行,记者昨日从合肥多家银行了解到,基本上,7折已经无法在市场上找到了。这当然是来自一个传闻,说多家银行总行向分支行下发通知,要求从11月1日起,全面取消首套房贷7折利率,对新办的房贷,银行给予客户的利率优惠下限调整为同档期基准利率的85折。

不过,目前来说,存量房贷,也就是我们说的已经办下来的正在还贷的老房贷,还可以享受7折,目前尚未调整。

记者 樊立慧 沈娟娟

算账

30万贷款20年	利率(%)	每月还款(元)	总利息(元)
7折	4.298	1865.39	147694.35
85折	5.219	2016.34	183921.77
增加额	0.921	150.95	36227.42