

央行重申 7 折房贷优惠底线

上周降息同时强调房贷优惠政策不变;业内认为 7 折优惠短期难实现

本报综合消息 金融机构之间的利率分化进一步明显,有的狠狠打折,有的提高价格。记者前天从银行获悉,央行在上周降息同时定调房贷优惠政策:个人住房贷款利率浮动区间的下限仍为基准利率的 0.7 倍。

但据了解,目前银行打折动力并不大,中国银行的折扣本周起从之前的 85 折上调至 9 折。业内人士表示,在利率市场化之后,想大面积出现 7 折利率优惠很难。

监管层从未叫停 7 折优惠

央行上周发布的“银发[2012]142 号”文件显示,在降息同时,下调贷款利率浮动下限至基准利率的 0.8 倍,并表示“个人住房贷款利率浮动区间的下限仍为基准利率的 0.7 倍”。这被市场解读为 7 折利率受到监管部门力挺,优惠有望重现江湖。

有国有商业银行人士表示,“因为这次降息的同时调整了贷款的下浮空间,这在之前是没有过的,面对



最低 0.8 倍和之前最低 0.7 倍的规定,银行可能会有些无所适从,因此央行在降息和下调贷款浮动空间的同时重申了一下 7 折政策不变,方便银行执行,并不是新政。”

事实上,监管层从未叫停首套房利率 7 折优惠政策。2008 年,央行出台政策将首套房的房贷利率下调至基准利率的 0.7 倍,之后几轮宏观调控央行多次调整房贷政策,但都

指向首付比例,并未取消首套房利率最低 0.7 倍的优惠政策,并一直是由各家银行根据自身风险和市场情况自主定价。

中行房贷优惠从 85 折上调至 9 折

在央行重申房贷利率最低 7 折政策后,确有地方银行跟进,广东华兴银行就高调宣布,房贷最低可打 7 折,但要达到 7 折条件很苛刻:有该行一定的金融产品,达到一定的金融积分,存款数额数百万元等。

但更多的银行维持现状,甚至不乏涨价者。记者前天了解到,目前北京地区房贷 85 折是主流,农业银行、招商银行、北京银行、邮政储蓄、华夏银行等银行都是 8.5 折优惠。

但银行继续大幅度打折的动力不足。降息之后,工行、交行、民生、浦发、汇丰等多家银行的房贷政策暂时维持不变。还有部分银行在收紧首套房的贷款,中行北京分行本周将首套房优惠利率由最低 85 折调整至最低 9 折。 (据《新京报》)

分析

业内认为短期难实现 7 折

对于市场热切盼望的 7 折优惠,银行人士和房地产中介均表示短期内很难实现。

一家股份制商业银行房贷负责人表示,央行放开存款利率浮动区间后,各家银行都上浮了存款利率,银行利差收窄,资金成本上升,贷款利率制定必然受到影响。事实上,银行内部测试显示,打 85 折的银行在房贷业务上都是亏本的,7 折就亏得更多。

另有银行人士指出,房贷市场的特点是,如有一家银行上调贷款价格,其他银行不会跟风,但只要有一家银行下调,其他银行都会被迫跟风降价。

链家地产市场研究部陈雪认为,虽然 7 折在政策上被允许,但恐怕只能是个“理论值”,短期内很难实现。首先,真正能够申请 85 折优惠的客户占比依然不高,银行方面继续加深优惠的意愿并不高,直接下调至 7 折并不实际,短期内也并不可期。另外,市场回暖期,银行放贷的压力并不大,就现在的情况来看,在没有银行率先进一步下调利率的情况下,很少有银行会主动加大优惠,除非某个银行放贷业务被竞争对手过度挤压。今后的信贷市场会越来越细化,差别化也会越来越大,购房者在贷款购房时要多比较,选择贷款利率最低的银行。(苏曼丽)

广告