

房贷利率“花式”打折

本报记者 张漫游 北京报道

近期,国内多地陆续推出了房可“商转公”的消息。

与此同时,为减轻居民房贷压力、满足合理性住房需求,各地还出台了不少稳定房地产市场的政策。

给存量房贷减压

“商转公”政策主要是针对已购房人群的存量贷款减轻还贷压力的政策,对已购房人群是比较大的利好。

据南宁住房公积金管理中心公告,从7月1日起,南宁住房公积金管理中心铁路分中心开办“商转公”顺位贷款业务,承办业务银行除中国建设银行和中国农业银行之外,新增中国工商银行、中国银行、中信银行三家银行。

《中国经营报》记者注意到,不仅在南宁,哈尔滨、青岛、徐州等地,亦在积极鼓励房贷“商转公”,以减轻还贷压力。

同策研究院研究总监宋红卫表示,“商转公”政策主要是针对已购房人群的存量贷款减轻还贷压力的政策,对已购房人群是比较大的利好,在一定程度上也有可能激发部分人二套购房需求及置换型需求的释放。“不过在当前的经济形势以及楼市趋势下,预计效果不会太明显。”

记者在采访中了解到,部分地区房贷“商转公”落地以后,购房者房贷利率频创新低。

2022年6月贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.42%,二套房率为5.09%,再创2019年以来新低。

除房贷“商转公”外,近期,各地出台了不少稳定房地产市场的政策措施。

如河南省济源市印发《济源市促进房地产平稳健康发展若干措施》(以下简称《措施》),明确提出降低个人住房消费负担,首套房首付比例降至20%,并鼓励房企对首付分期收取,但最长不宜超过一年。《措施》同时提出,使用住房公积金贷款购自住房,无论首套房还是二套房,首付比例均按20%执行;符合条件者延期缴存3个月以内公积金亦可正常申请贷款,公积金贷款额度上限提高至50万元等。

据中指研究院监测,上半年超

策措施,部分城市降低首付比例、放松限购限售、降低社保年限……希望有效满足居民合理的住房需求。

“这相当于在‘因城施策’背景下,一些城市在为楼市‘定向降息’,与5月房贷利率‘双降’的政策方向

“商转公”政策主要是针对已购房人群的存量贷款减轻还贷压力的政策,对已购房人群是比较大的利好。

对此反响积极。不过,宋红卫提示道:“‘商转公’要具备几个条件,一是应该在原住房贷款商业银行办理转公积金贷款手续,所以要看自己的商贷银行是否同步此项业务;二是存量贷款存续期间是否有不良还款记录及是否达到最低还款要求,银行需要就这些问题进行调整;三是申请人还需要具备公积金贷款的资格。”

对银行而言,王青认为,居民按揭贷款(商贷)是一项高收益、低风险的资产类别。“商转公”意味着银行高收益优质资产规模收缩,会不可避免地对其营收和利润带来一定影响。

从商业银行角度来讲,‘商转公’直接影响商业银行资产收益安排,甚至影响商业银行的预期利息收入。”中国银行研究院研究员邱亦霖告诉记者,根据不少地方“商转公”的规定,借款人需要满足的

一致。”东方金诚首席宏观分析师王青认为,从购房者角度看,由于各地公积金贷款利率远低于商贷利率,因此“商转公”的直接影响是降低存量房贷利率。在间接影响方面,这意味着新增房贷中也会有更多的贷

款人、更高占比的贷款会符合申请公积金贷款条件。

而考虑到当前楼市仅是边际改善,有业内人士认为,为引导楼市在三季度尽快回暖,预计房贷利率仍有下调空间。



部分地区房贷“商转公”落地以后,购房者对此反响积极。

条件包括在还贷期间未有过逾期行为等,或者还需要对商业贷款进行提前还款,才能进行“商转公”。“以上都将影响商业银行原有的资产收益安排。同时,商业银行还需要负责公积金贷款的初审和复审,虽然最终的决定权还是在公积金中心,但也给商业银行增加了相应的审核负担与成本。”

宋红卫补充道:“另外一个重要问题是,很多地方公积金信贷额度不足,如果大量商业贷款转为公积金贷款,可能会快速消耗掉公积金的信贷额度,有可能影响到首套住房的公积金信贷业务,这也是银行要考虑的。”

“不过,‘商转公’后,会为银行腾出相应房贷额度,银行可以加大市场开拓,必要时提供更加优惠的贷款条件,挖掘潜在按揭贷款客户,这也将进一步助推楼市回暖。”王青如是说。

趋势,但降幅较1~4月分别边际收窄4.4个和4.8个百分点。“今年以来,银行间市场发行债务融资工具超过了1400亿元,多项数据说明房地产市场在边际回暖。”邱亦霖表示。

贝壳研究院发布重点城市主流房贷利率数据显示,2022年6月贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.42%,二套房率为5.09%,分别较上月回落49个和23个基点,再创2019年以来新低。

“我们估计,6月全国居民房贷加权平均利率会比3月下降30个至40个基点;作为对比,今年3月较去年12月的全国居民房贷加权平均利率的降幅为14个基点。我们认为

趋势,但降幅较1~4月分别边际收窄4.4个和4.8个百分点。“今年以来,银行间市场发行债务融资工具超过了1400亿元,多项数据说明房地产市场在边际回暖。”邱亦霖表示。

贝壳研究院发布重点城市主流房贷利率数据显示,2022年6月贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.42%,二套房率为5.09%,分别较上月回落49个和23个基点,再创2019年以来新低。

“我们估计,6月全国居民