加息后 部分房贷利率实际降了

贷款期限3年内、享受8.5折优惠利率的客户“捡了便宜”;专家建议,没必要因此弃长选短

据专家们分析,8月19日央行上调利率后,并非所有的贷款利率都上升。对于期限在3年以内、可享受8.5折优惠利率的优质个人房贷客户来说,实际贷款利率反而下降了。

这么说来,客户是否有必要将原本计划的长期贷款转为短期贷款?对于提前还贷的市民来说,如果实际贷款时间很短,能否享受低得多的短期贷款利率呢?针对此次升息后首次出现的新现象,记者昨日进行了调查。

30万房贷调息前后还贷项目对比

	调息前				调息后			
期限	利率	最高9折优惠	月供	总利息	利率	最高8.5折优惠	月供	总利息
六个月	5.40%	4.86%	50711.14元	4266.82元	5.58%	4.743%	50693.96元	4163.77元
一年	5.85%	5.265%	25718.69元	8624.29元	6.12%	5.202%	25710.02元	8520.28元
一至三年	6.03%	5.427%	9048.90元(3年)	25760.26元(3年)	6.30%	5.355%	9039.16元(3年)	25409.88元(3年)
三至五年	6.12%	5.508%	5731.46元(5年)	43887.39元(5年)	6.48%	5.508%	5731.46元(5年)	43887.39元(5年)

3年期以内房贷利率降了

此次央行升息的同时出台了一个政策,那就是个人房贷的利率优惠幅度可由原来的9折扩大到8.5折。这样算来,部分客户在享受最大优惠后,实际贷款利率反而降低了。

以6个月的房贷为例,原9折优惠后的利率为4.86%,而升息后享受8.5折优惠,利率反而降为4.743%;1年的优惠房贷利率从5.265%下降为5.202%;1年~3年的优惠房贷利率从5.427%下降为5.355%;3年~5年的优惠贷款利率与原先持平。5年以上贷款利率上调(详见上表)。

据此,浦发银行的工作人员给记者算了笔细账,以30万元商业性个人房贷为例,如果贷款期限是6个月,那么执行新利率后,月供下降了17.18元,贷款利息总额下降了103.05元;如果贷款期限是1年,那么月供下降8.67元,贷款利息总额下降了104.01元;如果贷款期限是3年,那么月供下降9.74元,贷款利息总额下降了350.38元。

为什么此次加息后,会出现短期房贷优惠利率实际降低的怪现象呢?是否意味着央行鼓励市民选择短期贷款呢?

“不能这么说。”上海浦东发展银行南京分行个人信贷部总经理孙俊称,此次央行加息主要是限制投资过热。对个人房贷优惠从9折扩大到8.5折,主要是兼顾个人的住房需求,鼓励个人贷款购买第一套住房。

“虽然对于银行来说,中长期贷款利率高,收益好,但这并不意味着银行就全部要发放中长期贷款。”孙俊告诉记者,银行为了控制流动性风险,要求1年期以上中长期贷款占比在25%以内。“因为房贷风险较小,这一比例可以适当放大。”

1%客户将享受到“降息”

此次加息后,真正能享受到“降息”待遇的客户究竟有多少呢?据南京各银行介绍,这一比例大概在1%左右。某银行相关人士告诉记者:“现在来银行申请房贷的,一般都在15年以上,申请1~3年贷款的客户不多。申请5年以下短期贷款的客户占比大约在1%左右。”

市民陈先生日前在浦发银行申请到了30万、5年期的个人房贷,月还款5700多元。据银行介绍,申请短期贷款的客户月收入高,然后又有一笔预期的钱会到账,比如卖房子的钱或是有一笔欠款会到账,但是临时缺点钱,所以申请一笔短期贷款,调剂一下。

“只要是我们的优质客户,他们都能享受到8.5折的最大优惠。”南京多家银行如此承诺。因此,南京约有1%的老客户在明年1月1日调整利率时,可能享受到“降息”的实惠。

【记者调查】多数房贷期限实为三年

目前,提前还款的市民明显增多。以7月份为例,南京市个人就总共提前还款4.6亿元,8月上半个月已提前还贷1.57亿元。某银行曾做过一项统计,因为提前还贷,客户实际贷款平均期限缩短为3年左右。那么除了1%申请短期房贷的客户外,这些实际贷款期限在3年左右的客户,能否同样享受到“降息”的优惠呢?

对于这些虽然申请了十几年但实际期限仅为两三年的客户来说,他们是否能享受到短期房贷的优惠利率?

“贷款合同一旦签订,就具备了法律效应,根据合同法,个人是不能随便更改合同的,合同上签订的贷款期限是10年,那么利率就得按10年的标准执行。”南京一位银行界人士称,根据我国国情,允许客户提前还贷。而且南京各银行还都没有收取违约金。这就很人性化了,因为个人提前还贷,已经是违反合同法在先,大量的提前还贷打乱了银行的资金使用安排。“银行允许客户提前还贷,已经帮客户节省了不少利息,不可能再根据实际贷款期限重新修整贷款利率。”

不过,也有法律界人士提出了相关建议。江苏鸣啸律师事务所董永斌律师认为,目前合同法没有严格界定,碰到这种情况究竟应该执行什么利率,他认为贷款合同中可以补充一块内容,就是碰到提前还贷应该怎么处理,比如能不能还?提前还贷利率怎么计算?如果有了这样的补充条款,那么客户才有可能享受到此次短期房贷的优惠利率。

【专家支招】市民没有必要弃长选短

“这次加息后,短期贷款利率优惠后实际下降了,那么我是否该将贷款期限申请短一点、节省点利息呢?”有些精打细算的市民,在申请房贷时,有点犹豫。银行专家建议,市民选择房贷不必弃长选短。

“市民申请房贷,不应单纯从利率高低来判断。期限越短,月还款压力越大。”建行南京新街口支行一位工作人员告诉记者,一旦连续拖欠3个月或是累计拖欠6个月,那么银行就有可能提起诉讼。“而你如果将期限放长,那么你得到的是每月的还款压力较小,每月你能还得起款。”这位银行工作人员称,更关键的是,如果你有了一笔闲钱,就完全可以提前还贷。“现在银行对提前还贷不收违约金,如果提前还贷,相比短期而言,客户也不会多付很多利息。”

快报记者 王海燕