

# 大银行纷纷压缩首套房贷款利率优惠

## 央行虽然强调最多可7折,但事实上8.5折可能都很难享受到



6月8日降息以来,本应该是一同下调利率的银行存款和贷款却走出了两种不同的路线:为抢存款,几天之内多家银行利率多次上调,目前几乎所有股份制银行都已经将存款利率一浮到顶,国有银行利率也进行了上浮,幅度接近1.1倍。但是贷款市场却出人意料,虽然央行强调,房贷最高优惠仍然是7折,但是别说是7折,如今就是推8.5折的银行都不多,而且还有银行执行9折甚至基准利率。

□现代快报记者 王海燕

### 享受8.5折优惠有条件限制

虽然央行在此次降息的同时,明确个人住房按揭贷款最高优惠利率可打7折,但实际上这是可望不可即的。

记者调查了南京的房贷市场了解到,目前建行、广发、邮储、渤海银行等给优质客户提供的最优房贷利率为8.5折,而其他一些银行首套房贷款利率则在9折至基准利率之间。南京一家国有银行相关人士表示,虽然他们总行给的政策是首套房最优惠8.5折,“但还没

看到过哪个客户经过我们总行的评分系统能达到8.5折的。”

而据记者了解,即使是推出85折优惠的几家银行,也只针对优质楼盘或是优质客户才有。

那么今后有没有部分银行会推出更高的房贷利率优惠呢?一家国有商业银行个贷部负责人表示,他们银行已将定期存款利率上浮了10%,如果加上银行的其他成本,贷款就要亏钱了。这种情况下,没有银行愿意主动压缩个

贷业务的利润空间。

“即使是中小银行首套房贷款利率调到7折都不现实。”有银行人士认为。上述银行负责人表示,今后即使有8折的优惠政策,估计银行也不会大面积推广,最多是为了挽留优质客户才有。另外一家银行相关人士也表示,当前房地产调控的基调仍未放松,银行房贷政策上有一点点小变化,都会引来监管层的关注,因此他们不会率先下调房贷利率。

### 中小银行存款利率多已达浮动上限

央行宣布降息消息后不到两周,现代快报记者发现,在降息当天,工农中建交等各大银行集体上调了一年内的存款利率,上浮约7.7%。随后多家股份制银行立即跟进,将短期存款利率上浮。目前多数中小银行的存款利率都已经达到10%的浮动上限。

近日,浦发银行、杭州银行网站悄然将1年期以内存款利率上调10%,即一年期利率从3.25%调

整为3.575%。而此前的6月14日,中信和民生银行也上调一年期定期存款利率。6月15日,光大银行也作出了同样调整。至此,南京多数股份制银行1年期存款利率都达到浮动上限。不过,截至目前,工、农、中、建、交这五大国有大行一年期定期存款利率只上浮7.7%。

记者浏览各大银行官网的存款利率表发现,上浮的普遍都是一年期以内存款利率,其他各档

期则变化不大。但也有个别小银行对中长期存款也一浮到顶,如杭州银行、恒丰银行、南京银行(1万元以上)。

某股份制银行人士对记者透露,股份制银行纷纷调高存款利率源于担心存款流失。“本来小银行拉存款跟大银行相比就存在劣势,存款利率再低于大银行的话对于小银行更加不利。”一家股份制银行相关负责人表示。



漫画 俞晓翔

### 存款或朝高利率银行“搬家”

利率差异的出现,引起储户高度关注。一家第一天就上浮10%利率的银行相关负责人表示,第一天公布利息后,他们明显感觉到存款在增加。但是在大家都上调后,其实利率真正相差得也不会太多,3.575%和3.5%只差0.075个百分点,这意味着一万元存一年仅相差7.5元,对于小额资金来说,并不足以构成太大的吸引力。

利率浮动了,储户要不要换银行,实现自己存款利益最大化?很多市民在考虑这一问题。

“提前支取定期存款,将按支取日挂牌公告的活期储蓄存款利率计付利息。”银行理财师表示,如果市民选择的是活期存款,可

考虑转到利息较高的银行,但如果把已经存在银行的定期存款取出来,再存到另一家银行中,肯定会损失原来银行的定期利息。

根据银行利率计算方式,理财师给出了“转存临界点”的计算公式:360天×存款期限×(新利率-原利率)÷(新利率-活期利率)。按照目前各家银行的利率差,根据公式可以算出,定期存款存期不超过8.6天的话,办理转存可以获得更高的利息收入。如果已经存超过8.6天的,就不用考虑转存了。

虽然短期内存款“搬家”并非完全合算,但业内人士指出,从长远看,将到期的存款转到利率高的银行是划算的。

封闭式基金昨行情				开放式基金昨净值											
代码	名称	收盘	涨跌%	代码	名称	单位净值	基金名称	单位净值	代码	名称	单位净值	基金名称	单位净值		
150022	申万消费	0.781	0.00	184701	博时上证300	0.9880	博时上证300	0.9880	150049	南方消费	0.958	-0.52	150048	博时上证300	0.9880
500038	申万消费	0.729	-0.14	500015	博时上证300	0.815	博时上证300	0.815	150055	南方消费	0.967	-0.72	150079	博时上证300	0.9880
184721	申万消费	0.697	-0.13	184693	博时上证300	0.732	博时上证300	0.732	500006	南方消费	0.880	0.11	500011	博时上证300	0.9880
184722	申万消费	0.697	-0.14	184699	博时上证300	0.767	博时上证300	0.767	150070	南方消费	0.943	-0.64	150069	博时上证300	0.9880
500056	申万消费	0.697	-0.14	500018	博时上证300	0.957	博时上证300	0.957	150071	南方消费	0.939	-0.43	150071	博时上证300	0.9880
184728	申万消费	0.551	-0.19	184699	博时上证300	0.838	博时上证300	0.838	150072	南方消费	0.939	-0.43	150072	博时上证300	0.9880
150018	申万消费	0.851	0.11	150009	博时上证300	0.910	博时上证300	0.910	150073	南方消费	0.939	-0.43	150073	博时上证300	0.9880
500038	申万消费	0.866	0.00	500011	博时上证300	0.884	博时上证300	0.884	150074	南方消费	0.939	-0.43	150074	博时上证300	0.9880
150011	申万消费	0.835	-0.72	150009	博时上证300	0.917	博时上证300	0.917	150075	南方消费	0.939	-0.43	150075	博时上证300	0.9880
150026	申万消费	0.869	-0.35	150012	博时上证300	0.908	博时上证300	0.908	150076	南方消费	0.939	-0.43	150076	博时上证300	0.9880