

### 我的安居梦我的2014

## 房贷“紧箍咒”或将持续全年 刚需是否等得起

对刚需置业者来说,买房多数要贷款,而房贷利率与购房成本息息相关。自从去年四季度房贷收紧后,一些买房人甚至在等今年年初银根放松,期盼能办到优惠利率。然而,今年各家银行却俨然给房贷业务上了“紧箍咒”:基准利率,有部分银行甚至将首套房利率上浮至30%。

有银行人士分析,今年一年房贷可能都不会放松。在这样的情况下,刚需置业者该何去何从?

现代快报记者 肖岚



漫画 俞晓翔

### 房贷紧缩仍将持续

去年年初到年中,首次置业者买房一般能贷到85折,而现在首次置业者基本只能办到基准利率房贷,差别到底有多少?以购买一套总价100万的房子、首付30万、办理70万商贷、贷款20年为例,若按照85折利率、等额本息还款方式来计算,月度还款额为4843元左右,支付总利息款462303元;若按照基准利率来算,月度还款额将达到5240元左右,支付总利息款557513元。两种情况对照,按基准利率贷款每个月多出约400元还款额,总利息款也将多出近10万元,对刚需来说不是一笔小数目。

在这样的情况下,已经有购房人产生观望

情绪,想要等一等,如此考虑一是期盼下半年房贷也许会有所放松,二是考虑到在银行贷款普遍收缩的情况下,开发企业同样面临贷款难的问题,也许会有房企扛不住而降价。

然而南京某商业银行人士向记者透露,房贷紧缩的局面短期内恐怕难以打破。该人士透露,在多种因素影响下,目前银行的“吸储”压力普遍很大,就该行而言,总行对存款的考核压力甚至大于贷款;同时,银行如果按85折利率放贷,是几乎不赚钱的,因此按基准利率甚至上浮利率给贷款者办理业务,预计将成为今年房贷市场的常态。

### 刚需能否继续观望

那么,开发商也会遭遇从银行贷款难的问题,会不会导致其资金压力过大而降价?该银行人士认为可能性不大,“开发企业尤其是大型品牌房企的融资渠道都比较多,银行贷款只是其中之一,这从春节前多家企业拿地‘一掷千金’的果决就可看出来。因此,银行贷款收紧对开发商的影响或许不会那么大。”

但南京林业大学社会学系主任孟祥远认为,2014年上半年对于刚需购房者来说是等不起的半年,上半年延续去年态势,房价继续上涨很有可能。

最近的市场调研显示,年后频频释放销售成交信息的以世茂君望墅、五矿九玺台等改

善盘为主,刚需盘显得略有寂寥。记者了解到,这主要和刚需楼盘尚未集中“开火”有关,一部分刚需盘正在赶工期,以尽快达到上市条件;一部分项目忙着调整产品类型,比如毛坯还改精装;还有一部分楼盘则在为售价纠结,想要上调价格。

更为确凿的证据是:去年多个“地王”的产生,导致今年的刚需盘不少变身“高刚盘”。2013年,城北、城南、仙林都有地块楼面价达到14000元/平方米以上,江宁大学城、浦口新城的热门地块楼面价也直逼8000元/平米。高地价给购房者带来的心理压力并不小。





**浦东大厦**  
PUDONG TOWER  
双地铁商圈 会赚钱的铂金公馆



爱TA,就给TA一个温馨的

# 轻松留主城,用爱筑家

**56-92m<sup>2</sup> 双地铁小公馆 首付18万起**

情人节,元宵节双节特供

缴**5000元**抵**50000元**

新春大促,部分房源享**1%**超值优惠,另有周周**10套**经理推荐房

**58866111 58845350**

浦口区宁六路1-1号(原泰山新村转盘旁)

