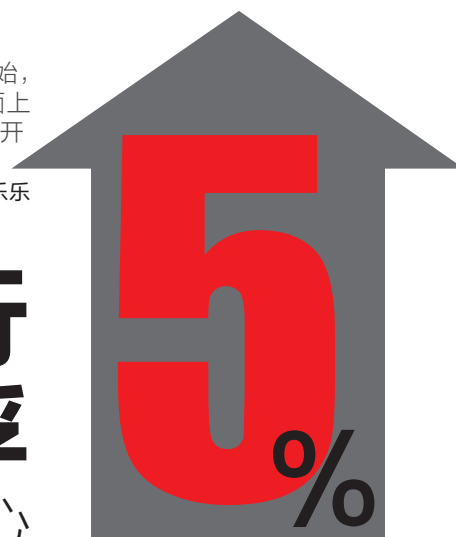


和银行人士此前预计的一样,今年以来房贷政策真的是越收越紧了。从昨天开始,工行南京地区首套房贷利率全面上浮5%,至此南京地区工农建三大国有银行全面上浮首套房贷款利率,仅有中国银行仍然保持基准利率。对此买房人大多无奈接受,开发商表示虽然对卖房影响不大,但与多重因素叠加之后,也仍然会让买房人产生观望情绪。

现代快报记者 王海燕 马乐乐



南京三大国有银行首套房贷利率上浮

对楼市影响有限,但买房人和开发商都不开心

房贷 四大行有三个上浮利率

从去年底今年初开始,就陆续有银行取消房贷优惠利率,并且纷纷上浮利率。在国有银行中,建行从去年底就开始对于首套房中的二手房上浮5%的利率,首套房中的新房实行基准利率。不过,近期多家国有银行开始调整房贷政策,建行、农行全面上浮首套房贷款利率,在基准利率基础上上浮5%。从昨天开始,工行南京地区首套房贷利率也宣布全面上浮5%。除了这三家国有银行外,多家股份制银行从去

年开始就已经上浮了首套房贷款利率,光大银行首套房贷利率上浮5%,广发银行首套房贷利率上浮20%,平安银行首套房贷利率最高上浮30%。

对于购房者来说,买房的负担将会增加。

南京一家银行房贷部相关负责人称,今年从余额宝开始的各种互联网金融开始冲击银行存款,受影响最大的正是资金成本最低的借款,一方面银行资金成本变高,另一方面银行又有利润考核,所以逼

着银行惜贷,不愿意往房贷等低利率品种上投放。多家银行相关人士表示,现在监管部门对银行要求是以存定贷,而今年以来银行存款受多方影响有所下降,一月份银行存款骤降了9000亿。“今年旺季一些银行存款任务都没完成,所以我们今年的贷款额度就比往年要少了,今年不会再将房贷作为个人贷款的重点去发放,重点会去开拓高利率的经营性贷款品种。”

买房人说

房子还得买,但心里不痛快

“从余额宝里好不容易‘赚到’的一点钱,还是得加倍还给银行。”今年26岁的市民小刘苦笑说,他这个月刚在江北买了一套二手房,通过中介的合作银行搞的组合贷款,基准利率上浮5%。

小刘说本来在去年下半年就想买房,但当时房价涨得厉害,他和女友就想等等看,把30多万首付款存在余额宝里放着。

当时余额宝的收益较高,每天“数钱”的感觉也不错,可他们很快就发现,去年的95折甚至9折利率已经消失了。“咬咬牙还是买房,现在的贷款利率是上浮5%的,算下来每个月要多还上百块钱,余额宝赚的那点钱根本不够。”小刘感叹说,他担心房价不但不会降,后面贷款利率还要涨,虽然不愿意,但也只好买房了。

95折变1.1倍,不买了

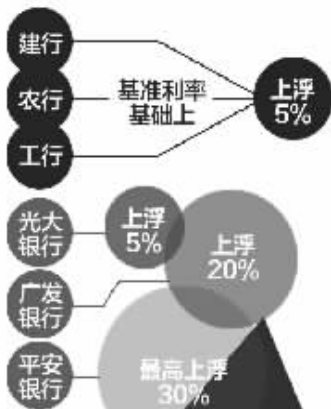
也有买房人在贷款利率变化之后,心里“抹不直”,干脆决定不买房了。在城东某楼盘,就有置业顾问遇到这种“倒霉事”。“去年底本来已经谈好了,总价260万元的一套房子,客户打算贷款95万。”这位置业顾问表示,当时楼盘合作银行有95折利率,等这位客户去筹措了首付款回来准备签约时,已经全部变成了上

浮10%的贷款利率,客户一气之下不买了。

江宁一家楼盘的销售负责人表示,如果利率折扣变化较大,确实可能出现买房人放弃的情况,毕竟如果相差10%~15%,可能月供就差好几百元,这对部分承受能力有限的买房人来说,是不得不考虑的一笔开支。

算账 假如市民贷款**100万20年**,按基准利率计算,每月需还贷**7485.2元**,利率上浮**5%**后,月供为**7879.54元**,月供增加了**394.34元**。

银行首套房贷利率上浮



开发商说

直接影响有限,叠加因素不容忽视

刚刚过去的周末,桥北的朗诗未来街区刚刚卖掉了200多套纯刚需房。在项目负责人唐晓看来,房贷利率变化对卖房没什么影响。“我们这个楼盘的一套房总价也就几十万元,对于买房人来说,房贷利率上升意味着月供也就多了几十元上百元,这个变化是他们可以接受的。”唐晓表示,相比于房贷利率的变化,买房人更担心房价的上涨——目前,桥北地区单价万元以下的楼盘只剩下新城香溢紫郡和朗诗未来街区。

江心洲的银城长岛观澜上个周末卖掉了总价5个多亿的洋

房和别墅,营销负责人王政认为,房贷变化对该楼盘销售没有影响。“高端客户的资本运作能力比较强,所以如果能贷款,他们都愿意使用,因为他们相信贷款的利息能在其他地方挣回来。”王政说,从他了解的情况看,房贷利率的变化对高端楼盘没什么影响。

不过,还有不愿透露姓名的开发商担心,贷款利率的上浮,与房价上涨的结果一样,直接导致购房成本的上升,这一不利因素与外地楼盘降价、唱空楼市声音等因素叠加起来之后,已经让部分买房人产生了观望情绪。

现金流周转变慢,累及开发商利润

不过,银行惜贷却间接影响到了开发商。“现金流的周转速度正在下降。”王政说,对于开发商来说,能把房子卖出去固然重要,但回款更重要。由于现在银行放贷的速度下降,因此现在更着急的其实是开发商。

唐晓也持有这个观点。他表示,在受理贷款申请之后,银行也在“挑人”,例如银

行会优先给二套房贷款下款,因为二套房的贷款利率上浮更多;优先给贷款总额大的客户放款;优先给工资更高的客户下款。

“过去,商业贷款一般1个月下来,现在普遍要2个月。”有业内人士指出,对开发商来说,现金流周转速度放缓,其实就是在吞噬利润,这让一些追求高速周转的开发商不得不慎重考虑定价。

制图 李荣荣

相关新闻

观望情绪下南京有楼盘“垫首付”

楼市“金三”风光不再,外地已经有开发商采用为买房人“垫首付”的方式,来刺激销量。事实上,这一久违了的营销方式,也正在南京出现。一家央企开发商在巨大的销售压力面前,针对其在南京的3个楼盘启动“一成首付”活动,以图拉动销售。

擅长快速周转的央企保利地产此前在广州等城市启动“一成首付”,这个活动很快被引入南京。这家房企针对九龙湖、江宁大学城、

仙林湖的3个楼盘采取“一成首付”,即买房人只需要支付1成首付款,剩余首付款只需要在半年内补齐即可,这相当于开发商为买房人垫付了部分首付款。

此前,类似的营销活动在南京楼市中绝迹已久。有业内人士透露说,保利地产南京地区今年的销售任务大约为70亿元左右,这个销售压力非常大,在今年市场不确定性因素增加的背景下,开发商用这个手段提前锁定客户,也是希望进款

量多卖房。现代快报记者发现,保利地产的这3个项目基本都是刚需户型,但在房价连续上涨的背景下,总价正在慢慢脱离刚需,成为“刚改”楼盘,而江宁的2个项目销售速度有放缓迹象。

从去年的牛气冲天到今年出现垫首付,南京开发商的姿态正悄然发生变化。记者从多家楼盘了解到,虽然开发商普遍认为今年南京房价整体上不会下滑,但买房人观望情绪渐长,却是不争的事实。

有业内人士分析认为,一方面南京楼市的库存偏少,楼市仍然处于供不应求中;但另一方面去年楼市消耗过大,今年的需求量小于去年,而外围城市的房价松动,影响了买房人的预期,加重了观望情绪;另外南京的部分产品有缺陷、定价偏高的楼盘销售情况不佳,也存在降价的预期,这些因素都让楼市可能提前进入“停涨”的阶段。

现代快报记者 马乐乐