

时隔三年,8.5折房贷重出江湖

年底青岛房贷市场或首现“宽松潮”

今年以来随着央行多次降息降准,此前已沉寂了多年的房产市场又出现了新一轮的销售行情,房贷折扣一降再降,甚至存贷款利率之间的“倒挂”、银行“赔钱”放贷层出不穷。

在房贷打折的队伍中,最近又出现了外资银行的身影,近期,记者从汇丰银行青岛分行了解到,8.5折房贷将会在近期推向市场。如此优惠的政策,上次出现还是2012年。

本报记者 姜宁



国家统计局

房地产景气指数连续三个月回升

13日,国家统计局发布今年1-8月份全国房地产开发投资和销售情况。今年1-8月份,全国房地产开发投资增速小幅回落,但商品房销售面积增速缓慢提高,房地产开发景气指数连续三月回升。

房地产开发投资

增速回落

数据显示,东中西部地区房地产开发投资增速均出现回落。1-8月份,东部地区房地产开发投资34754亿元,同比增长3.7%,增速比1-7月份回落1个百分点;中部地区投资12717亿元,增长3.5%,增速回落0.4个百分点;西部地区投资13591亿元,增长3.3%,增速回落0.5个百分点。

国家统计局投资司高级统计师李峻分析,房地产开发投资增速继续回落的主要原因有两点:一是商品房前期库存基数较大,特别是三、四线城市去库存化压力较大,在一定程度上影响了房地产开发企业的投资意愿。二是房地产开发企业土地购置面积持续大幅下降。今年以来,土地购置面积各月累计同比降幅均在32%左右。受此影响,今年房地产开发投资中的土地购置费增速一路下行,8月当月,土地购置费增速由正转负,下降9.1%,7月份为增长9.5%。

商品房销售增速

继续回暖

1-8月份,商品房销售面积69675万平方米,同比增长7.2%,增速比1-7月份提高1.1个百分点。东中西部地区商品房销售面积增速缓慢上涨。

此外,8月份,房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为93.46,比上月提高0.43点,已连续三个月回升。

国家统计局投资司高级统计师李峻认为,上述房地产市场的积极表现,均会增强房地产开发企业的信心,对下一阶段房地产开发投资具有促进作用。

据新京报

A 外资行搅局 8.5折房贷再现

8日下午,汇丰银行青岛市山东路支行一位负责人告诉记者,近期汇丰银行在青岛地区的房贷利率将从8.8折降至8.5折,目前多针对该行合作的一些开发商,但是二套房、二手房等一些购买非合作楼盘的贷款市民也可以享受到此项优惠。

若按照8.5折利率计算,

市民的五年期以上贷款实际房贷利率为4.3775%,而在去年同期,包括外资行在内的青岛市各家商业银行五年期以上贷款利率要高达6.55%。若以贷款100万元分20年还清为例,由于央行降息和银行折扣增加,市民要少还房贷接近30万元。

据记者了解,除了汇丰银行之外,青岛市还有其它一些

外资银行也开始对部分客户实行8.5折利率优惠政策。“我们首套房贷最低8.5折优惠,主要是针对二手房及签约新楼盘。”另外一家外资银行的客户经理说,贷款客户要求资质良好,不能有不良信用记录,购买的二手房不能超过15年房龄,他还强调贷款发放金额有限,因此银行不公开推广。

B 中资行房贷 9折仍是主流

其它主要银行房贷利率情况是怎样的呢?首套房贷利率是否也可做到最低8.5折优惠呢?

青岛科威不动产总经理孙杰表示,受央行“双降”影响,房贷利率已降至十几年来新低,银行在房贷利率优惠方面力度也进一步加大。“除了上述外资银行可做到8.5折,其它主要银行首套房贷利率

优惠在9折左右。”孙杰说,今年3月份,银行首套房贷力度一度收紧,当时多数银行将首套房贷优惠利率定为9.5折,如今已悄然下调。

记者从建行、工行、农行、交行等银行采访获悉,他们仍执行差别化贷款利率,最低可以做到9折,但是要求申请贷款者信用记录良好。据了解,招商

银行、兴业银行、浦发银行等股份制银行的首套房贷利率最低也可执行9折优惠,青岛银行、青岛农商行等城商行一般情况下最低也可以做到9折,青岛银行符合相应条件的客户可以享受8.8折优惠。

而在二套房贷利率方面,岛城主要银行均执行房贷利率在基准利率基础上上浮10%。

C 从基准到8.5折 走过漫长一年

2014年8月15日,青岛银行宣布将房贷基准利率降低至9折。虽然市民要满足“引进人才”等一系列规定才能拿到最低的9折利率,但是对于一般人而言,9.5折、9.8折利率的优惠也能够享受到。

11月底,央行首次降息之

后,约8000亿元的资金量被“解禁”流入到了实体经济当中,这无异于给当时已脆弱不堪的房贷市场以救命之效。在今年多次降息之后,5年期以上房贷利率利率从6.55%一直降低到5.15%,优惠幅度从基准降低到如今的8.5折,一

年来,房贷市场波折不断却又波澜不惊,贷款者们得到了足够的实惠,降低了身上的“房奴”负担。

除了利率达到史上最低以外,无论是商贷还是公积金贷款,整体贷款环境也都进入了较宽松的阶段。

D 房贷利率已很低 不少银行难跟进

汇丰银行一江春水,搅动了中资行在房贷利率上的心扉。当眼看汇丰等一系列外资行降低房贷利率时,中资行会采取何种行动呢?

“估计短期内不会有什么变动了,因为现在的房贷利率已经很低了,甚至在很多时候已经出现了倒挂的现象。”一位国有商业银行的房贷业务部主

任告诉记者,如今五年以上房贷利率已经降低到了5.15%,而客户的实际利率水平已经到了5%以下,虽然央行经历了多次降息之后,但理财产品的成本有所降低,但是理财产品收益率仍高达5%以上,实际存贷款利率已经出现了倒挂的情况。

而一家本地城商行负责人也告诉记者,相对于动辄

10%以上利率的企业贷款来讲,只有5%不到的房贷利率已经很低了,目前并没有继续跟进的可能。

不少银行的负责人告诉记者,今年因为政策方面引导措施,包括降息降准和房产救市政策的接踵而至,年底的房贷资金面不会出现太紧张的情况,额度较去年会宽松一些。

为省30万利息,被骗走900万

东营一企业舍近求远赴江苏融资被“吃票”

对东营冲压工贸有限公司(下简称“东营冲压”)来说,过去的这一年可谓波折,经济形势不景气,本想通过承兑汇票贴现业务融资两千万。由于本地利息偏高,通过中间人远赴浙江办理这项业务,不料钱出来了,只拿到手1000多万,却被中间公司“吃了”900多万,经过公安及检察机关近一年的侦办,才终于追回600多万。

本报记者 尹明亮
通讯员 黄莹 李县社

贴现1900万

一半被别人还了款

事情还得从2013年10月份说起,对于从事石粉行业的东营冲压工贸有限公司来说,现金流紧张,亟需融资保障正常生产,作为一种融资工具,承兑汇票贴现便成了企业的一个选择,“只是通过当地企业办理承兑汇票贴现的利率比较高,后来通过中间人王武得知,到江苏办理承兑汇票贴现利息要便宜不少,算下来能省30多万元,便通过王武联系到另一中间人凌冲找到了江苏一家新能源企业。”

一切进展顺利,通过这家新能源企业又找到了另外两家企

业背书后,便在吴江一家银行办理贴现,可让东营冲压财务人员想不到的是,一双大眼睛正盯着他们这近2000万元。

没过几天,在江苏省吴江市某银行内,东营冲压财务人员将承兑汇票交给江苏某新能源企业负责人蒋欣委托的杨泉,以该公司的名义背书给吴江市某纺织有限公司后办理贴现,1900余万元贴现款进入江苏某新能源科技银行账户内。

一切似乎进展顺利,在银行,第一笔900多万元很快转到了东营冲压的账户,可接下来,财务人员有些坐不住了,“当对方又分几笔将钱转到公司账户后,银行便下班了。”总经理王金福说,知道情况不妙,但不知道那时剩下的

900多万已被“吃了”。

900万元黑款进了多人腰包

原要用于购买原料的资金被吃,东营冲压的生产也紧张起来,公司立马报案,广饶县警方和检察机关也开始调查案件的犯罪嫌疑人。

“调查后发现,从中间人到江苏某新能源企业,其实一开始就是串通好,准备‘吃票’的。”广饶县人民检察院公诉科副科长王永亮介绍,后来经过一番调查发现,案发后蒋欣去世,而被吃的款项中有630多万被其债权人吴勇明知是赃款的情况下强行要求还款了,而凌冲最终获得中

间费140万元,在帮凌冲向蒋欣讨要中间费的过程中,薛江从中领取了41万元的好处费。

王永亮介绍,今年五月份,《山东省人民检察院关于依法保障民营经济和中小微企业加快发展的意见》出台,所以在办理涉及中小企业的案件时,检察院也会依法提前介入,以更好地维护企业合法权益。

时隔一年,除了在别的案件中已经被判刑的凌冲和已经去世的蒋欣,其他涉案者如今都已到案。王永亮介绍,“占有赃款最多的吴勇在证据面前,面对检察院办案人员的释法说理,已将非法占有的637.8万元归还冲压公司,除此之外,薛江也已经归还28万元。”(部分当事人化名)