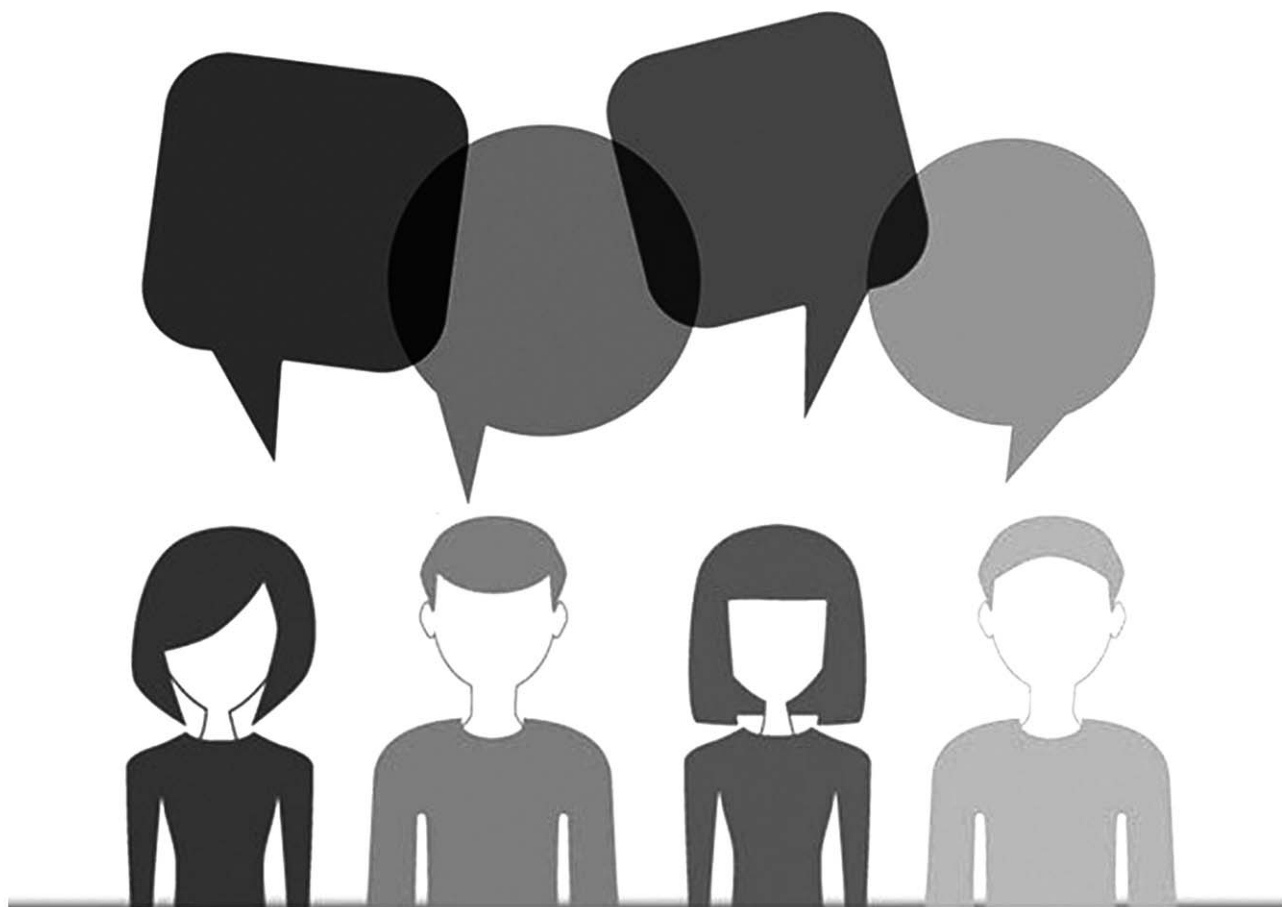


“双降”到济宁

买房帮你问

本刊 施园 李淑冉

央行再次宣布降准降息,买房新风口已至。“双降”有利经济稳增长,对楼市构成较大利好,购房按揭贷款成本进一步下降,置业者购房入市信心会加强,预计未来楼市交投趋于活跃,房价稳步上升。对于已购房者来说:月供又降低了!买房压力又小了!对于需要购房者来说:购房补贴以及最新的央行降息,就是买房抄底时。对于房地产业来说:包括公积金贷款利率在内的房贷利率将出现下调,楼市暖上加暖。那么“双降”后,济宁的购房者能够感知到哪些变化呢?



降息已落地 调息看合同

降准降息已经一周多时间,商业银行的房贷利率以及利率折扣究竟发生了怎样的变化?记者近日走访了济宁市多家银行,均被告知,基准利率已经下调,但大部门银行已经没有利率折扣的优惠,执行基准利率仍是主流。特别是首套房优惠幅度变化不大。

今年已经降了五次息了,虽说把钱存银行利息减少了,各种理财产品收益也降低了,但如果你还在还房贷,无疑是个大好消息,五年以上的贷款利率从年初的5.9%,经过5次降息后现在只有4.9%。不过业内人士也提醒广大“房奴”:先别急着盘算你能省多少钱,也别拍脑门决定提前还款,关于房贷,

还要多了解银行相关规定。

对于大部分背负房贷的市民来说,降息后并不是立即享受新利率,而是得根据银行规定来执行,一般来说,银行房贷对于利率调整有三种方案:第一,银行利率调整后,新贷款利率在次年1月1日开始执行;第二,满年度调整,即约定从贷款人的贷款日期算起,一年之后予以调整利息;第三,次月调息,即在利率调整后的次月执行新的利率水平。

目前济宁市大部分的银行房贷合同都是次年1月1日调整利息,所以说有可能,虽然你今年的银行房贷已经历了数次降息,但目前的还款额度仍然不变。

二套房“区别对待”

去年9月30日,央行、银监会共同发布通知,要求对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,执行首套房贷款政策,并且首套房贷利率下限为基准利率的0.7倍。对于许多想购买二套房或换房的市民来说,还清首套房贷款后,二套房也可以申请首付25%,无疑会降低不少的首付资金压力。

记者以购房者身份咨询

了济宁市城区多家银行,关于再次申请贷款购买普通商品住房,其中某国有银行一网点业务经理介绍说,现在贷款基准利率已经很低了,如果首套房贷款已还清,二套房首付要40%至50%不等,一般仍执行基准利率,要依贷款人个人条件而定,如征信情况、工作性质、收入状况等。

而另外一家股份制商业银行则表示,只要居民首套房房贷已还清,二套房就按照该行首套房信贷政策执行,即首

付三成,执行基准利率,但也明确指出只做有按揭贷款项目合作的楼盘和二手房贷款业务。

该业内人士向记者透露:“国家出台的房产政策从来不是一刀切的,一线城市由于区位优势,房地产市场供需关系,银行密集程度高等原因,会出现商贷首付25%,利率9折、9.5折等优惠措施,但济宁现在的房贷市场基本上比较稳定,鲜少有优惠。另外银行也需要保证资金安全,控制风险。”

降息降准 买房正当时

降息使楼市在心理和实际上两重获益。此次降息,房贷按揭贷款利率将相应降低,给有买房需求的百姓带来实惠,有助于支持自住型、

改善型住房需求。

与此同时,利率直接与购房者的贷款月供成本相关,首付和月供成本是决定购房者出手购房的两大重要

因素,本次降息与楼市新政的叠加将会为贷款购房者减负,促进购买需求持续入市,为年末楼市升温带来利好,现在买房也正是最佳时机。

刚需族拒绝观望

上周末记者随机走访了济宁市的各大楼盘,在售楼处了解到,上周末看房询价的人流量明显增加。

央行降息,影响最大的

购房群体莫过于刚需族。记者在市区北部片区的一家楼盘遇到前来看房的小刘,在采访中,小刘告诉记者,他是来看婚房的,这个婚房来的

晚了一些,年初结婚的小刘一直在租房居住,看了几次房子都没有出手,这次“双降”后,小刘和妻子一商量,打算趁着眼下的好机会贷款

买房。购房的迫切性和对住房总价较低的承受能力决定了刚需置业者持续观望的态度,不过随着央行年内第五次降息利好的到来,房贷的

成本已经是历史上最低水平,购房者的压力将进一步减轻。不少刚需置业者也一改持续观望态度,果断下单。