

银行惜贷,市民买房成本走高

取道抵押贷,利率至少是基准的1.3倍

基准利率

上浮5%~10%成主流

据悉,早在两月前,我市招行、民生等银行便已将首套房贷利率上浮幅度调高至10%。时至今日,记者发现,即便是国有银行也已相继取消了首套房贷基准利率,将利率起点上调至基准利率上浮5%。

记者私下计算,相比一年前,市面上最低8.2折,折后4%出头的首套房利率折扣,如今动辄5%以上,“贵”的甚至要6%以上的利率,市民的房贷压力增加的还不只是一点点。

以一笔100万元的20年期等额本息按揭贷款为例,假定购房者顺利获得了仅上浮5%的最优利率,月供和本息仍需要6679.92元和1603181.01元;而一年前,即便购房者仅申请到8.5折的主流折扣,月供和本息也只要6147.1元和1475303.89元。两者相比,月供差额超过530元,而利息相差近13万元。

购房者转道“抵押贷”

实际上,即便是5%~10%的利率上升幅度,也不是每个首套房按揭者都能“享用”的,一旦购房者曾有逾期等不良资信状况出现,银行便毫不留情地将利率上升幅度扩大至20%~30%。

“就目前来看,总行下来的信贷额度着实有限,我们要争取贷款规模,唯有吸收存款,否则就只能向外借钱。这种情况下,我们不得不考虑收益问题,而住房按揭贷款因为利率太低,对其‘惜贷’也是正常现象。相比之下,抵押贷款或消费信贷的利率一般需要在基准利率基础上上浮30%以上,现阶段无疑更合我们的胃口。”一家股份制银行个贷部人士在接受记者采访时坦言。

据了解,在暂闭房贷闸门的同时,有部分小银行对抵押贷款亮出绿灯,即购房者可将现有住房作为抵押,顺利获得1.3倍,甚至高于1.3倍于基准利率的贷款,这也成为眼下部分市民间接获得“房贷”的最快途径。刚刚通过银行批贷的市民蒋先生昨表示,眼下房贷确实不好贷,但只要能接受利率,要获得银行贷款还是有门的。

提前还贷不如轻松理财

记者了解,早在一年前,个别中小银行的五年期定期存款利率已与当时的最低房贷利率相持平,倘若选择银行理财产品,还有小幅利差收益。当前,来自融360的最新数据显示,银行理财的平均预期年化收益率已达4.4%左右,放眼甬城,本周在售的产品中,预期年化收益率达4.8%~5%,甚至5%以上的投资债券、利率市场,收益又相对稳定的非结构性产品不少。换言之,倘若打理得当,房贷不仅可以免息,还能获取额外收益呢。可见,对于有幸获得优惠利率的首套房贷者而言,有了闲钱,考虑提前还贷,还不如投资银行理财产品进行滚动理财。

“事实上,并不是所有的提前还贷都划算。”工行理财师接受记者采访时表示,“即便是眼下,按揭者获得了5.145%(上浮5%)的利率,

房贷利率和可获取的理财利率相接近,也只有处于还款初期的借款人提前还贷才会比较划算,因为还款利息支出通常集中在还款初期;而对于部分剩余贷款,减少月供并非最佳选择,按揭者不妨考虑缩短贷款期限。”

而针对等额本息和等额本金两种还款方式,银行人士表示,前者每月还款总额固定,其中还款本金递增,还款利息递减,因此如果按揭者还贷已到中期,就是已偿还了大部分利息,提前还款的意义便不大;而后者是将贷款总额等额平分的成本金,根据所剩本金计算还款利息,随着还款时间的增加,所剩本金减少,还款利息也越来越少,所以当还款期超过三分之一,按揭者就已还了一半的利息,提前还贷就更无必要了。

记者 崔凌琳

“金九银十”传统楼市旺季

本月宁波楼市预计有18个新盘推出

进入9月,“金九银十”的楼市传统旺季里,宁波楼市会有哪些新盘推出,是很多有买房需求的市民所关心的话题。

据初步统计,9月宁波预计有18个新盘推出,其中10个为首次亮相的新盘。土拍市场预计推出48宗地,其中商住和住宅用地约占总出让土地的13%。

本月预计18个楼盘即将开盘

每年的9、10月份,为楼市传统旺季。一部分有婚嫁需求的购房者,往往选择9月份以后出手购房。按照开发商传统策略,下半年的推盘往往高于上半年。

进入9月,宁波会有哪些新盘推出?据了解,本月楼市预计有18个楼盘即将入市。记者发现,这个18个楼盘,8个为老盘加推,其余10个为新盘。

从楼盘所在区域看,18个楼盘分布在鄞

州、江北、海曙、余姚、镇海和慈溪。其中,鄞州区所占的楼盘最多,一共11个,江北和镇海均有2个,其他区域均只有1个新盘。

鄞州区即将入市的新盘有同创涌宁府、融创逸树、宁波宝龙广场、中海宁波湾、荣安香园3期公园半岛、万象府等。这些楼盘各有特色,同创涌宁府位于鄞州鄞县大道与天工路交汇处,周边有鄞州万达广场、印象

城、培罗成广场三大商圈;中海宁波湾位于周宿渡畔、澄浪桥头的滨江综合体处,主力面积在105-138平方米之间,符合改善购房者的心理需求;融创逸树地处东部新城和老江东连接处,往东就是文化广场商圈;宁波宝龙广场,作为地铁商业综合体,包含地铁商铺、约50平方米的小户型等。

海曙的新盘有银亿朗境,江北即将开盘的是中

体SPORTS城和位于姚江新城启动区内的姚江金茂府。中体SPORTS城,配置全民健身中心、5.8万方体育公园成该盘一大卖点。此外,慈溪即将推出的新盘是碧桂园天誉华府。

加推的楼盘中,鄞州区的有恒厚东城阳光、宁波轨道绿城杨柳郡、善悦花苑、星辰明月里、绿地U+未来中心,余姚的恒大御澜庭,镇海的有中梁首府和富力院士庭等。

9月宁波大市将推出约48宗地

本周三下午,碧桂园、中梁等7家竞拍单位聚首余姚,争夺泗门镇大庙周村滨江公园东侧商住用地的建设使用权。最终由碧桂园以楼面价2675元/平米,折合总价约1.91亿元竞得该地块,溢价率为33.75%。

据了解,该地块位于陶家路江和滨江公园东侧,北面为滨江小区。规划性质为商住用地,出让面积约59369

平方米,可建面积约7.12万方,挂牌楼面价约2000元/平方米,起始总价约1.42亿元。

竞拍房企共计7家,分别是宁波浩合置业有限公司(碧桂园)、仑江集团有限公司、浙江豪成房地产开发有限公司、余姚市华兴房地产开发有限公司、上海中梁铭置业有限公司,另外两名自然人。

该地块竞拍于当天

下午2点半开始,首轮碧桂园报价180万元/亩,中梁随后加价3万元/亩,十余轮后竞价达到200万元/亩。最终碧桂园以214万元/亩的报价拿下该地块。

从土拍市场看,今年8月,鄞州区在土拍市场火热了一把,15670元/平方米的宅地成为首南“地王”。9月,海曙会有三宗地推出,其中,原来朝阳新

村地块挂牌起拍价为12600元/平方米,刷新了宁波史上最高起拍价记录。

据初步统计,9月宁波大市将推出约48宗地,总面积113.26万方,其中,2宗住宅用地,5宗商住用地,商住和住宅用地总面积为14.96万方,约占总出让面积的13%,分别位于海曙、鄞州和宁海。

记者 周科娜

江北近期处置两起房屋安全事件

房屋使用安全是民生工程中的最大民心工程,《浙江省房屋使用安全管理条例》于今年9月1日起正式实施,该条例对房屋使用安全监管的范围、房屋安全鉴定、危险房屋使用限制等方面作出规定。昨天,记者从市住建委获悉,近期,江北区处置两起房屋安全事件,保障了居住者的安全。

今年7月25日下午,有住户来访,生宝路2号房屋可能出现倒塌。江北区住建局工作人员立即会同动态监测单位技术人员进行现场查勘,发现房屋存在局部倒塌风险,需立即停止使用并疏散安置。

为确保3户居民的安全,该局工作人员在第一时间电话告知白沙街道、房屋安全责任单位相关危险情况,立即启动应急预案,正式发文告知白沙街道及房屋安全责任单位,要求立即进行居民疏散,并在现场张贴警示标志。当天晚上9点45分,3户居民全部腾空,房屋抢险施工单位对该幢房屋进行封闭围护处理,以确保周边道路通行车辆和人员的

安全。

今年8月1日下午,江北区住建局会同庄桥房管所、费市村委会工作人员在日常农村危房的检查中,发现该村一村民所有的严家新屋59-60号D级危房外部山墙已经严重倾斜、变形,随时可能发生倒塌事故。由于该危房尚在使用,且紧邻费市村道路,一旦发生事故后果不堪设想。

为确保安全,江北区住建局立即联系庄桥街道并发文通知,要求街道立即启动房屋应急预案,疏散住户,并对该危房采取隔离、围护措施。该房村民于当天紧急疏散,危房周边也采取警戒围护措施,村委会明确对该危房采取拆除解危处理。

在近期的日常巡查中,江北区住建委工作人员还发现怡江新村部分阳台、门斗存在的粉刷脱落、开裂、露筋现象,由专业人员进行专项应急抢修工程,共完成危险点维修135处,并对新增的27处疑似危险点落实维修,提升了该小区房屋的总体安全性能。

记者 周科娜