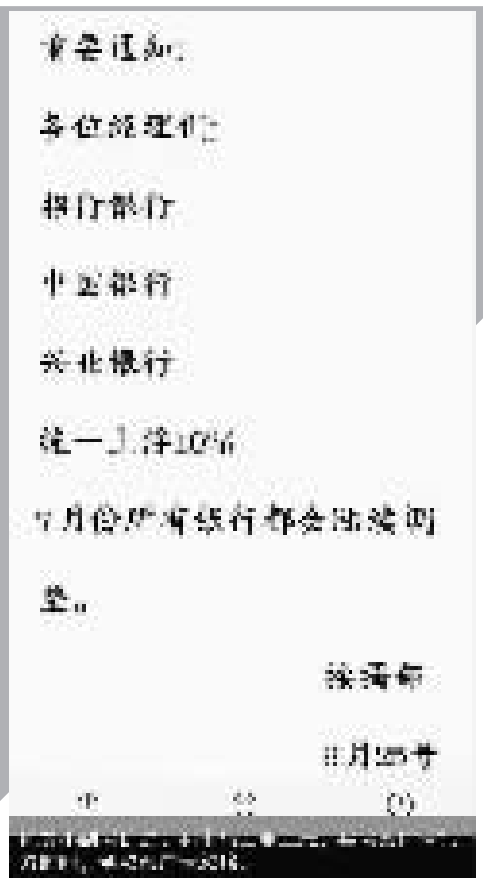
2 “下半年行情”贷款额度或偏紧

有业内人士告诉记者，每到年中都会出现房贷利率浮动的情况，甚至同一家银行不同分支机构给出的利率也有可能不尽相同，这或许能部分解释当前宁波楼市房贷利率口径不一的现实。

对于市民口中所说的‘额度有没有’的问题，一家银行资深个贷业务从业人员表示，去年，住房价格2.5万元/平方米，100平方米的首套住房，需要按揭175万元；假如第二年住房价格如果涨到3.5万元/平方米，同样面积的住房，按揭金额达到245万元，但房价的上涨却不可预料，而银行的贷款额度每年都是按比例获得的。

换句话说，在有限的资金总量之下，若资金需求大幅增加，势必造成额度的不足。

此外，不同的银行对额度的释放节奏各有不同，比如，有些银行面对同业的利率调高，依然能淡定地保持原来的利率水平，而有些银行即便是在今年上半年，依然挂出1.2倍于基准利率甚至更高的首套房贷利率；再加上房贷利率的走势常常紧跟政策走向，所以未来，房贷利率是涨是跌确实很难断言。



房产中介在朋友圈里刷屏的通知。

3 房贷利率为近一年来最低

记者梳理了近两年来宁波房贷市场利率变化，发现目前宁波市场上房贷利率水平几乎算是2018年以来的最低水平。

2017年年初，购房者还能申请到八五折左右的优惠利率，但从这一年年中开始，就没有出现过有折扣的房贷利率了。2017年下半年，首套房贷利率大多已上浮5%。

2018年延续了这一趋势，去年这个时候，宁波市场上的首套房贷利率普遍较基准利率上浮20%，二套房贷利率普遍较基准利率上浮30%。

直到去年10月末，房贷利率出现松动，首套房贷利率最低为上浮15%。至今年年初，宁波首套房贷利率基本维持在较基准利率上浮10%~15%。

而宁波的这一波走势，与全国的走势相符。全国首套房贷利率连降半年，达到2018年以来的最低房贷利率水平。据融360大数据研究院监测数据显示，5月全国首套房贷款平均利率为5.42%，相当于基准利率1.105倍。

融360大数据研究院分析师认为，整体来看，这轮房贷利率下调大潮已经接近尾声，接下来可能会有更多城市在房贷利率方面保持平稳，甚至会有少部分热门城市回弹。目前二线城市的利率走势出现分化，主要是由于各地区房地产调控政策的不同，导致在利率下降过程中，各城市的节奏有一定差异。前期房贷利率下跌较大的城市目前趋于平稳；前期涨幅过大的，且在2019年以来相对坚挺的依然有下跌空间。另外，近期房价变化也使得部分城市5月份开始调控加紧，房贷利率也跟进出现上调趋势。

从人行宁波市中心支行公布的数据来看，调控之手没有放松过。2018年，我市银行业金融机构坚持“房住不炒”主基调，落实差别化住房信贷政策，抑制投机性交易，防止个人住房贷款过快增长。

去年末，境内个人住房贷款余额3769.2亿元，同比增长27.2%，增速同比下降5.9个百分点，连续4个月保持环比回落，为近34个月最低增速。今年一季度，个人住房贷款增势再度趋缓。3月末，全部个人住房贷款余额3836.7亿元，比年初增加66.6亿元，同比少增107.3亿元，同比增长22.2%，增速同比下降9.2个百分点，连续19个月保持增速同比下降。

4 购房成本有所增加 提前还贷还需掂量

如果房贷利率上调，购房成本究竟增加多少？我们不妨来算一笔账。

以300万元的首套房为例，申请30年期200万元的房贷， 在不考虑提前还贷以及还款周期内利率变动等因素，按等额本息还款法计算，如果贷款利率较基准利率上浮5%，月供为10914.36元，30年利息总支出为1929171.12元；贷款利率较基准利率上浮10%，月供则为11218.13元，30年利息总支出为2038528.45元。两者的月供相差300多元，利息总支出则要相差10.9万余元。

需要提醒的是，按照大部分银行的购房贷款合同，约定的上下浮比例在贷款期间是不会变动的。如果基准利率发生变化，新利率将于次年的1月1日（或其他双方约定日期）开始执行。也就是说，不论是两年多以前申请到较基准利率下浮的优惠利率，还是一年前申请到上浮15%到25%利率房贷的市民，或是目前申请到较基准上浮5%的利率房贷，在还贷期间，这个上下浮幅度将一直伴随着他们。如果未来基准利率上浮，相同期限相同金额的贷款，两者的月供差别还会加大。那么，面对利率上调，提前还贷是不是更划算呢?

单纯从节省房贷利息角度来讲，提前还贷的房贷，无论贷款利率是不是有折扣，提前还清比一直付月供，总是能省下一笔开支的。除非你已经还了好多年，差不多把利息都还光了，后面就剩下些本金待还。那些已经还贷七八年以上的，提前还贷是不是省钱，最好找你的客户经理算笔账喽。

比如说，你几年前房贷利率是打了八折的，5年以上贷款的基准利率为4.9%，打八折利率才3.92%。而这时银行理财收益率在5%左右，两相对比，岂不是买理财还划算。

房贷利率，作为一种调控手段，可谓牵一发而动全身。不管怎么样，无论利率如何调整，从长远来看，“房住不炒”是底线!

责任编辑 诸新民 美编 曹优静 校对 雷军虎