

连续降准降息，宁波房贷报价利率下行

记者 周雁



4月15日，央行按惯例开展每月中期借贷便利（MLF），本次操作中标利率下调20个基点。同时，央行对中小银行定向降准0.5个百分点。

MLF下行，市场普遍预计4月20日公布的LPR（贷款市场报价利率）也会下调，而由此主导的房贷利率走向几何，市民尤为关注。

记者日前采访发现，甬城部分银行的房贷利率议价空间已显现。一家国有银行工作人员表示，内部已有口头授意，首套房贷款和二套房贷款利率将分别调降至5.4%和5.65%。

而一家房产中介的负责人则透露，近期的房贷操作中，商业银行不仅提供更具吸引力的利率，还放松了购房面积与贷款年限等条件。



宁波房贷利率议价空间已现

4月15日，央行开展1年期MLF操作1000亿元，中标利率下调20个基点至2.95%。本次“降息”后，MLF操作利率跌破3%，为2017年以来首次。

同一天，央行对部分中小银行定向下调存款准备金率0.5个百分点，释放长期资金约2000亿元。

分析人士称，此次央行的两项操作，客观上进一步释放了流动性，也使资金成本进一步降低，后续房贷利率进一步下调的空间增大。

市场普遍预计4月20日公布的LPR也将下调。

现行5年期以上LPR为4.75%，在此基础上，大部分银行首套房和二套房利率再分别增加80个点和105个点，分别为5.55%和5.8%。近日记者电话联系了多家国有银行，工作人员均表示，当前房贷利率有浮动的空间。

记者致电工行一家支行询问目前房贷利率，工作人员透露，目前没有接到确切文件，但已有口头授意，有很大的可能性实施首套房贷款利率5.4%，以及二套房贷款利率5.65%。

这位工作人员表示，具体实施利率以贷款日为准，因此，在4月20日之前办理贷款与4月20日之后办理贷款性质差不多。不过，他也强调，最终利率还是要以文件通知为准。

随后，记者又分别致电建设银行与中国银行的2家支行，工作人员均表示目前首套房贷款利率为5.55%。当记者询问是否有下浮空间时，建行的工作人员回复，敲定买房的话可以申请。中行工作人员表示，会了解一下其他国有银行的房贷利率再决定。

采访中，记者得知，在房贷操作过程中，不少银行实际都与开发商、中介有“合作价”。最近1个月，各家银行加点幅度似乎略有松动，首套房加点60-80不等，二套房加点90-105不等。即首套房贷利率5.35%至5.55%，二套房贷利率5.65%至5.8%。

银行工作人员给记者算了一笔账。假若贷款160万元，分30年等额本息还清，对比首套房利率5.4%与5.55%，前者每个月偿还本息8984.49元，后者每个月偿还本息9134.88元，每月相差150.39元，30年共差54140.4元。

郑女士是我市一家大型房产中介贷款部的负责人，自2月份以来，她接到了10多家过去未有合作的银行邀约。“这些银行都是通过朋友辗转联系我的，有些甚至是同一银行不同支行。因为个人房贷不良率低，今年很多银行把目光盯住了这块蛋糕。”郑女士向记者透露，自去年11月至今年1月，甬城银行大多维持加点稳定，松动是在最近一个月才开始的。

“相比之下，商业银行的房贷利率比较吸引人，不仅如此，部分银行还会降低房贷的准入门槛。”她告诉记者，有些银行把贷款年限延长到了45年甚至50年，一些银行不再限制购房面积。

当前贷款手续办理也进入了快车道。“正常的话，当下，一个月就能办结贷款，而放在去年年中，要等3个月以上。”郑女士与记者交底，各家银行都反映当前贷款额度比较宽松，为了争取客户，银行间的竞争颇为激烈。不过，大部分银行没有以文件形式明确加点数值，只有个别银行以文件形式通知了房产中介。

“房贷利率出现议价空间有多方原因。疫情之下，购房需求少了，自然贷款少了。另外，上半年房贷额度本就是传统宽松期，再叠加上今年央行一系列降准、‘降息’的大招，银行才会纷纷在个人房贷业务上出招。”