

20年80万元公积金贷款月供减106元 20年100万元商业贷款月供减144元 按揭购房还款负担减轻 正在还款用户明年起执行新利率

□记者 鲁威

2月28日央行宣布,自3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。昨天,记者从市住房公积金管理中心了解到,3月1日起,我市也相应调整个人住房公积金存、贷款利率,其中,5年期以上的公积金贷款利率由4.25%下调至4%。各银行商业贷款基准利率同步下调,其中5年以上贷款基准利率由原来的6.15%下调至5.9%。

商业贷款公积金贷款月供同步下调

公积金利率一直都是跟随央行政策变化的,此次也随之调整。调整后5年期以下的贷款利率为3.5%,5年期以上贷款利率为4%。而此前,5年期以下的公积金贷款利率为3.75%,5年期以上的公积金贷款利率为4.25%。此次调整均下降了0.25个百分点。

对于将要贷款买房的购房者来说,此次贷款利率的下调意味着还款负担的减轻。如果是首套房,以公积金贷款80万元、贷款20年期、等额本息还款的首套房为例,按原公积金贷款利率4.25%计算,每月需还款4953.88元;贷款利率下浮0.25%以后,每月需等额还款4847.84元,月供较之前少了106元,总利息支出少了近25448元。

正在还款用户明年1月1日起按新利率执行

昨天,记者从市住房公积金管理中心了解到,按照国家有关规定执行,3月1日(含)后发放的个人住房公积金贷款,直接执行调整后的公积金贷款利率。而3月1日(不含)以前发放的,期限在一年(含一年)以内的个人住房公积金贷款,3月1日后仍执行原利率,不分段计息;期限在一年以上的公积金贷款,3月1日后仍执行原利率,自明年1月1日开始,执行调整后的公积金贷款期限档次利率。

银行人士也表示,如果市民已经申请了房贷,

业内人士:降息将刺激购房需求

在此次降息前,今年前两个月楼市表现平平。不过,房产中介表示,央行再度降息,将有利于降低购房人按揭成本,促使购房需求,尤其是改善型购房需求持续入市,形成对楼市进一步的托举效应。春节后,乃至整个2015年,改善型需求的持续入市将可以预期。

目前,此次降息也将降低这些城市包括刚需人群在内的市场需求的信贷成本,大幅度解除市场需求的观望心理。对于开发商来说,本次降息也将一

定程度上缓解开发企业的资金压力,或将影响开发商的定价策略,这将成为未来一段时间房价企稳的因素之一。

“随着信贷进一步宽松,未来一段时间楼市将表现为库存消化速度加快、交易量回升、房价逐步企稳、楼市需求逐步释放。对于购房人来说,房价逐步企稳的一段时间,将成为较好的置业时间窗口。”业内人士表示。

并处于正常还款的阶段,那么在本次利率下调之后,在年内央行不再对利率做出调整的条件下,大多数市民的房贷将从明年1月1日起,按新的贷款利率执行,其还贷压力真正减轻须等到明年。不过,这种情况只针对那些签订了房贷利率按年调整合同的房贷族。而对于尚未签署贷款合同的市民,在此次降息后,如果想按新的、较低的贷款利率获得放贷,应及时与贷款支行的信贷经理取得联系,按相关规定或协商确定房贷的执行利率。

央行利率调整后 各银行存款利率差异拉大

□记者 徐文燕

央行调整利率后,利率浮动空间从之前的1.2倍扩大到1.3倍,各个银行将如何把握这一空间?记者昨天从我市多家银行了解到,少数银行实行“一浮到顶”,其他银行的调整步伐并非保持一致,“价差”有所拉大。

定存:银行存款利率差异大

昨日,工行、建行、中行、农行和交行均对其存款基础利率做了相应调整。记者查询五大行官网信息后发现,他们均未调到最新的30%存款利率上浮限制的额度,最高上浮幅度仅到19%。央行降息后,工行的三个月定期存款利率上浮11.9%,半年期定期存款利率上浮10.8%,一年期上浮10%,两年期上浮4.8%,三年期未上调。此外,农行、中行、交行的上述各档期存款利率上调幅度与工行一致。而建行则与之有所不同,三个月定期存款利率上浮了19%,半年期上浮17%,一年期上浮16%,两年期上浮4.8%。

本地商业银行反应也很快。“全市统一调整,宁波地区金融机构都上浮20%。”宁波市信用联社相关负责人昨天对记者说。鄞州银行在2月28日央行对存贷款利率调整后,连夜召开会议,当晚就决定存款利率上浮20%。宁波银行对储蓄存款,除活期及5年期外,所有档期利率均按照央行各档期基准利率上浮20%。记者从兴业银行、泰隆银行等了解到,目前存款利率均上浮20%,但是一些银行利率上调20%并非针对所有期限存款。

总体来说,此次调整后,由于存款利率基数下调,目前执行利率与之前的利率有所下降,我市某银行三个月、六个月、一年、两年、三年的执行利率由之前的2.82%、3.06%、3.30%、4.02%、4.8%下调为2.52%、2.76%、3.00%、3.72%、4.5%。

不同的利率,差异到底有多大?我们来计算一下。以10万元存一年为例,基准利率为2.5%,利息收入为2500元;基准利率上浮10%为2.75%,利息收入为2750元;基准利率上浮20%到3%,利息收入为3000元;基准利率上浮30%到3.25%,利息收入为3250元。比较后可以发现,10万元定存一年不同银

行利息收入最高相差750元。

理财产品收益下行预期加大

降息后,对银行理财产品的影响如何?记者昨天采访的我市几位理财经理均表示,央行降息才几天,在理财产品收益的体现上没有那么快。

春节前夕各银行都加大力度发售高收益理财产品以吸引资金,但也可以注意到节日期间的理财产品,虽然预期收益率相对较高但募集期也普遍较长,由于理财产品募集期间银行只支付活期利息给投资者,从而摊薄了投资者的实际收益。而如今受到央行降息影响,银率网分析师认为银行理财产品的收益率或将持续下滑,建议投资者关注中长期的高收益理财产品。

记者昨天也注意到,我市一城商行发行的一款91天期限的银行理财产品,其预期收益率在5.4%到5.5%,而在春节前,同样也是91天期限的理财产品,其预期收益率在5.7%,由此可见,银行理财产品收益已出现下调趋向。



公积金贷款

以贷款80万元、20年期、等额本息还款的首套房为例

调整前

利率4.25%

月供4953.88元

调整后

利率4.0%

月供4847.84元



商业贷款

以贷款100万元、20年期、等额本息贷款的房产为例

调整前

利率6.15%

月供7251.12元

调整后

利率5.9%

月供7106.74元

崔金姬 制图