理财

甬城房贷利率未现大面积上调

下半年额度或趋紧，上调可能性较大

据公开消息报道，继成都地区要求各银行一手房贷款利率不低于15%，二套不低于20%后，日前多个城市的房贷利率也出现上涨。杭州据传也有大银行开始上调首套房贷利率，宁波也时不时有涨利率的小道消息让准购房人的神经紧绷一下。那么宁波目前的情况到底如何呢？

房贷利率未现大面积上调

“到目前为止，我们还没有接到过合作银行中有哪家来通知贷款利率上调的。目前仍然是首套房贷利率较基准利率上浮5%，二套房贷款利率较基准上浮10%。”21世纪不动产宁波区域相关人士告诉记者，从放贷周期来看，也没有比前两个月有明显的拉长，目前商业住房贷款从申请到放贷一般是20到25天。“因为是半年度的缘故，有一些银行上半年的额度已经放光了，所以要等到7月份放款，这种情况也是有的。”

据记者了解，这波房贷利率上调的消息起源于成都。6月14日，人民银行成都分行发出紧急通知，要求各家银行一手房按揭利率首套不得低于上浮15%，二套不得低于上浮20%。当日晚些时间，有媒体从成都多家商业银行那里证实了这个消息。据银行相关人士称，这次的通知是“口头的”，算是窗口指导，没有正式文件，随后利率上调之说蔓延。但记者从宁波多家商业银行了解到，目前并没有接到人行方面关于贷款利率的相关通知，而且大部分银行提供的房贷利率较前几个月并无明显变化。

农行宁波市分行房贷部门相关人士向记者透露，“目前四大行里还没有一家上调的，仍然是首套房贷利率较基准上浮5%。”他表示，也听说过个别小银行可能上调了一点，但是不代表市场的主流，“不过额度还是比较紧张的。”

下半年房贷额度或趋紧

记者梳理了近几年来对房贷市场采访的记录，发现目前宁波市场上的房贷利率几乎算是2018年以来的最低水平。2017年初，购房者还能申请到八五折左右的优惠利率，但从2017年年中之后，就没有出现过有折扣的房贷利率了。2017年下半年，首套房贷利率大多是上浮5%的水平，这个趋势从2018年开年后再次上涨，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%。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%。此后松动持续，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%到15%这一档水平。

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。

“我也听说下半年额度会比较紧张，不过贷款利率是不是真的上调，形势要到7月中旬才会明朗。”一家大型中介公司的相关负责人表示。

“我们目前还没有上调过利率，不过现在额度很紧，过了半年度的坎后，房贷额度也不会宽裕，因为调控还在继续。我觉得下半年普遍上调利率的可能性比较大。”一家国有银行的房贷部门负责人表示。

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。

房贷利率上浮不同利息支出差多少？

如果买了300万元的首套房，申请了30年期200万元的房贷。贷款利率较基准利率上浮5%和10%会带来多大的利息支出差异呢？记者给您算算账。

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，前者的月供为10914.36元，30年利息总支出为1929171.12元；后者的月供为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10.9万元多。

如果按去年这个时候首套房贷利率较基准上浮20%来计算，差异更为惊人。按较基准上浮20%的利率来算，同样的30年还款期限，同样的等额本息还款方式，月供为11837.15元，利息总支出为2261372.98元。这要比只较基准上浮5%的利率，月供多支出900多元，总利息多支出33万元多。

要不要提前还贷需具体分析

房贷一申请就是二三十年，不过很少有客户会一直还个二三十年，一般来说，攒够了钱就还掉，省点利息支出。但是前几年的首套房贷利率是可以打折扣的，现在上浮5%已经算优惠了。那么提前还贷前就得仔细算算账。

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。理财师提醒说，衡量划不划算不能只考虑一个方面。比如说，你正好有一笔资金可以提前还贷，但是你几年前房贷利率是打了八折的，目前银行执行的基准利率是2015年10月24日开始执行的版本，5年以上的贷款的基准利率为4.9%，打了八折的利率就是3.92%。你打算提前还贷的时候，银行理财是5%左右的收益率，这两下一比，还是买理财划算啊。不仅仅是一赚一付你还有的剩余，更重要的是，资金的流动性得到了保证。

不过记者从采访中得知，目前提前还房贷的人，大部分都是前几年申请了折扣房贷的借款人，甚至还有早些年申请到过七折优惠的，这又是怎么一回事呢？

“这种情况下选择提前还贷的客户，基本上都是准备马上入手新一套房子的。”银行业内人士告诉记者，贷款买房能否算二套主要看名下之前的房贷是否已经结清，银行首套房的认定方式执行认贷不认房。“能申请到七折，都是好多年前的房贷了，这么多年还下来，余额也不多了。以前房子总价低，贷款额度几十万元的比较多，但是现在一套房子申请百万元以上的房贷是很正常的，有两三百万元房贷也不少见。这样一笔房贷，首套二套的上浮只差5个点，但是房贷额度大，利息相差的钱算起来就不是一笔小数目了。”这位人士补充说。

记者 周静

关于宁波鸿邦保险代理有限公司许可证有效期延续的公告

宁波鸿邦保险代理有限公司因经营保险代理业务许可证延续核准，现予以公告。

机构名称：宁波鸿邦保险代理有限公司
机构编码：202732000000800
机构住所：鄞州区中兴路762号（5-2）
成立日期：2005年03月30日
许可证有效日期：2021年09月29日
许可证流水号：0120743
机构负责人：吕台儿
联系电话：27890222
邮政编码：315000
代理险种：在浙江省行政辖区内代理销售保险产品；代理收取保险费；代理相关保险业务的损失勘察和理赔；中国银保监会批准的其他业务。