

甬城“房抵贷” 趋于活跃

按揭中的住房还能再次抵押

LPR新规的推出让不少人担心贷款成本会提高,央行房贷利率新政带来的“涨价”消息让人心中忐忑。但细心的市民发现,甬城住房抵押贷款的门槛却意外降低了——无按揭“房抵贷”利率最低降至基准,“二抵贷”高调重现。

A 无按揭“房抵贷”利率“倒挂”

市民周女士刚刚按揭买下鄞州新城一套二手房,为了尽快搬新家,她得第一时间安排设计装修。然而,刚付清首付款的她手头拮据。朋友给了个建议:以原有住房为抵押,贷款装修。

在周女士看来,抵押贷款利率不低,眼下房贷利率都动辄上浮15%、20%了,“房抵贷”是想都不敢想的事。然而一连咨询了7家银行,周女士意外发现,向来利率底线高企的“房抵贷”,眼下却十分亲民,部分大银行甚至将利

率降至基准,比她好不容易申请下来的二套房贷上浮20%的利率低了一大截,三年期贷款利率仅4.75%,一年期甚至仅4.35%。周女士算了算,如果申请30万元贷款,一年利息还不到15000元,分摊到每月也就千余元。

正如周女士所了解的,记者注意到,在房贷利率屡屡上浮的情况下,房贷和无按揭“房抵贷”之间的利息差距已越来越小,部分银行慷慨给出的基准利率,已与住房按揭贷款利率形成“倒挂”现象。

B “二抵贷”高调“叫卖”

事实上,不止如此,随着房价的逐年走高,即便是现有住房的按揭款还未结清的房贷一族,眼下也被部分银行赋予了抵押贷款的贷款资格。“二抵贷”不仅有门,而且在甬城日趋活跃。

将尚未还清按揭贷款的房子,再一次拿去抵押,正是所谓的“二抵贷”。“‘二抵贷’客户一般可以贷到的额度是房屋的评估价乘以折扣,再减去剩余未还清的按揭金额。一般情况下,折扣系数为住宅七折、商业用房五折,也有部分年份较新的住房,折扣可到八折。”某银行业务员告诉记者,“早年买的房

子,价格翻了几倍,遇到资金紧张,拿涨价后的房子作抵押,轻轻松松就能贷到超过住房买价的金额。”

“二抵贷”的重现让海曙区某食品贸易公司老板陈先生如释重负。他在5年前以1.2万元/平方米购买的139平方米住房,当时总价166.8万元,首付了56.8万元,按揭110万元,目前剩余按揭本金大约还有77万元。然而,陈老板的这套房子如今市价已经涨到3万元/平方米,总价达417万元。按照银行的评估,陈老板实际可贷金额达214万元有余(417万元×0.7-77万元=214.9万元)。

C 房价走高带动需求

“随着房价的走高,住房抵押贷款对于银行的吸引力正在增加,‘二抵贷’将已做抵押的抵押物,再次抵押获得贷款,对银行来说意味着更大的风险,所以,以往银行普遍不属于该笔业务,但如今,按揭族所拥有的已做抵押的住房价值早已今非昔比。2018年,宁波房价普涨,市六区涨幅超过20%。截至今年5月末,宁波新建商品住房销售价格同比又涨了7.8%,虽已做过按揭,但若用增值部分做抵押,只要贷款金额控制得当,风险便远不如从前。更何况,银行也为这类贷款设定了一定的门槛。”一家城商行相关负责人向记者分析称。

此外,对银行而言,一笔贷款的发放,一是考虑风险,二是考虑收益。银行之所以热衷于“二抵贷”,一是因为当前银行在推的房产抵押贷款普遍主要用于企业经营贷款,不涉及监管部门向部分银行“窗口指导”控制房地产贷款规模;二是因为二次抵押贷款的利率普遍高于个人按揭贷款。

据悉,当前,我市首套房贷利率普遍为基准利率上浮15%,即5.635%。而二次抵押贷款年利率普遍达5.8%至6.8%。对于银行而言,同样的风险之下,显然是“二抵贷”的利润更具有吸引力。

D 贷款用途需明确

不过,无论是哪一种住房抵押贷款,贷款者在提出贷款申请的同时,都需附上明确的贷款用途证明。银行人士明确表示,以消费贷、经营贷为名,最后将贷款资金违规流入股市、楼市并非银行本意。

“不论房产以何种方式抵押,这种抵押贷款只能用于个人消费或经营,绝不能用于炒房、炒股,尤其是‘二抵贷’,一般都是面向企业或者个体户的(个人客户即便是允许办理‘二抵贷’,额度也会非常有限),意在盘活小微资产,若经调查核实违规,贷款者需立刻归还资金。”银行人士明确表态。

事实上,据记者了解,在贷款的用途上,

各家银行均有比较严格的要求,贷款流向甚至受到监测。

“贷款人在申请贷款时,需要出示营业执照,证明申请人为企业主或者个体户,还要提交能证明用途的合同、发票等材料。”江北一家信用社个贷经理表示,虽然“二抵贷”属于个人贷款业务,但是,由于用于企业经营,贷款金额将直接打到企业账户,尤其是大额资金。倘若企业申请贷款用于购买设备、材料,则需出具购销证明;若贷款用于装修,则需要提供装修协议,或者直接将钱打到装修公司账户。

记者 崔凌琳

部分险种评估利率 水平调整

普通长期年金险

将告别4.025%的预定利率

本报讯(记者 徐文燕) 中国银保监会近日调整部分险种的评估利率水平。对2013年8月5日及以后签发的普通型养老年金或10年以上的普通型长期年金,将责任准备金评估利率上限由年复利4.025%和预定利率的小者调整为年复利3.5%和预定利率的小者,其他险种的评估利率要求维持不变。

保险业内人士认为,这意味着普通长期年金险将告别4.025%的预定利率。

据介绍,在2013年之前,普通型长期年金保险产品设计的预定利率是不能超过2.5%的,到了2013年之后才放开到3.5%,允许最高上浮1.15倍(3.5%×1.15=4.025%),因此,目前4.025%是保险产品利率设计的天花板。

此后,各大保险公司陆续研发推出了4.025%预定利率的年金产品,取得了不错的销售业绩。而从2018年起,各家保险公司上报新产品时,预定利率为4.025%或3.5%以上的情况,都会收到监管窗口指导意见,审慎考虑开发上报此类产品。

业内分析,在利率由固定值变为浮动机制的大背景下,结合当前经济下行压力加大的情况,加之全球央行的降息大潮,为更好履行未来保险赔付责任,监管部门对保险行业长期普通年金类产品出台了新规。

根据记者从一家寿险公司了解到的信息,目前,市场在售的10年期以及终身普通年金产品,不乏4.025%的预定利率,保险公司人士坦言,这些产品能销售到什么时候还不好说,但是根据他们的判断,陆续停售只是时间问题。

“理论上说,之前获批的4.025%产品还是可以继续销售的。但实际上保险公司考虑到准备金提高的因素,会选择停办此类产品。所以这个政策出来后,4.025%普通年金产品可能很难买到了。”我市另一保险公司人士称。

现在预定利率4.025%的产品已经变成了各公司宣传的主打。那是不是同样预定利率的产品收益都一样呢?需要注意的是,因为考虑到死亡发生率、费用率等因素,保单的真实收益率都低于预定利率。

此外,预定利率用于保险产品的定价利率,预定利率降低,如果要得到相同保障的普通年金险,保费就会多交,也就意味着,客户的保费资金回报率下降。

但已经购买了4.025%预定利率年金产品的市民也不用担心,因为年金保险的保障期限一旦确定是终身的,预定利率也就锁定终身了。

据介绍,今后,保险公司的产品策略将进一步偏向保障,加大身故、健康、意外等风险保障类产品发展力度,以缓冲新政对于保费收入缺口的影响,充分挖掘潜在客户,产品更加丰富多样。