

优惠“末班车”将至？ 房贷“休眠”后的银行诉求

变,还是不变?

半个月的时间,有关房贷优惠利率将取消的传言已是街知巷闻。商业银行一面勒着裤腰带对客户“挑三拣四”,一面还是打着“严格遵从监管规定、没有收紧房贷意图”的招牌。虽然监管部门至今为对此做出公开表态,但业内人士均有共识:事出必有因。

消息传出有一阵子了,主要是银监会最近在上收各家商业银行的房贷数据,特别了解了二套房贷的执行情况。这次调查不比平时的例行检查,数据要求相当严格。”一股份制商业银行个人房贷中心负责人这样告诉记者。

2008年12月,国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办131号文),为鼓励普通商品住房消费施行一系列包括下浮房贷利率在内的优惠政策。政策暂定执行至2009年12月31日。

今年上半年,在商业银行天量信贷投放的同时,全国个人住房贷款同比增长亦高达150%。2009年6月,中国银监会在《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》中强调,除国办131号文中规定的“改善型住房”可参照首套房目前2成首付、7折利率执行外,其余所有贷款均将执行4成首付规定,商业银行不得以任何手段变相降低首付比例。

上海银监局人士表示,个人住房贷款关系民生,其起伏波动对商业银行资产质量影响也比较大,从监管部门的角度来说,对商业银行风险控制提示及例行检查都是日常工作,银监部门始终会对个人住房贷款的问题保持高度关注,不过目前还没有取消房贷优惠利率的任何说法。

本报记者此前获悉,央行、银监会曾对是否取消房贷优惠利率,以及如何界定二套房贷进行过内部讨论。而此次银监会对商业银行的房贷风险检查,亦旨在提醒商业银行严格执行按揭贷款风险管理政策。

加之此前国办131号文曾设定房贷优惠政策执行期仅至今年年底,市场纷纷猜测政策将有变。

房贷优惠即将开走“末班车”?这或许是2009年年末最受大众关注的话题。

当利率优惠政策的执行期临近结束,监管层严控风险的要求和商业银行出于放贷规模考虑的自发收紧,让个人住房贷款的收紧成为不争的事实。

然而,在房贷“休眠”的背后,其实也隐藏了商业银行的诉求:它们希望有更多的自主空间,而非政策的强令限制。

◎记者 邹靓 ○编辑 金萃莘

二套房贷优惠或不再 优质客户损失最大

◎记者 涂艳 ○编辑 金萃莘

关于房贷优惠政策即将在明年初取消的猜测近日不脛而走,究竟是一套房的硬性优惠政策将被取消?还是二套房操作中的“隐形”优惠即将被“严打”?房奴和准房奴们对此非常关注。

2008年10月27日起,为了克服金融危机的影响,保证经济的平稳发展,央行决定开始将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍;最低首付比例调整为20%。至此,首套房贷“两成首付、七折利率优惠”的政策确立。

优惠与否导致利息相差巨大

最近一个月,上海、北京等地二手房集中抛售的赶末班车现象非常明显,对于明年或将取消的首套房优惠,还未办理贷款的“准房奴”会受到多大的影响?

记者算了笔账:如果一套房产贷款总额100万,贷款20年,按照等额本息还款法计算,之前的7折利率(4.158%)要求贷款人总共支付41.7万元的利息;而换做只下浮15% 6.049%计算,贷款人需要支付50.7万元利息,前后差距为9万左右。而如果按照等额本息还款法,政策调整前后每月需要还款分别为6143元和6626元,贷款人负担每月会加重483元。

虽然还未接到类似房贷利率优惠取消的通知,但是预计首套房贷的优惠不会这么快变化。但也不排除政策变化的可能性。”某股份制银行个人贷款中心总经理分析。

另外,对于既不属于改善型住房,也不属于首套普通自住房的二套房,央行和银监会一直要求银行严格执行首付至少4成、利率上浮10%的政策。但在一年多的执行过程中,该政策一直被各家银行搁置,取而代之的是灵活多变的优惠。但如果优惠政策最终有变,此前的二套房贷政策将被严格执行。

事实上,之前不少银行会根据客户资质和房产情况实行二套房贷的相关优惠,虽说利率表面上上浮10%,但事实上贷款利率下浮30%、或者29%的“擦边球”经常出现,有的银行甚至可以通过房贷产品以3年期利率作为贷款基准利率下浮,甚至比首套房贷还优惠。2008年政策刚下发的時候,很多银行都没有什么放贷的动力,但随着竞争的加剧和2009年信贷政策的持续宽松,后来几乎每家银行都对二套房贷有了相应的优惠政策。”该个贷中心总经理告诉记者。

而如果仍以一套贷款总额为100万元、年限20年、等额本息还款的个案为例,二套房贷政策被严格执行后,实际需要支付的利息共计65.6万元,和原先按照5年期基准利率打7折后的利息支出相差达23.9万元。而如果按照3年期利率打7折计算,原先的优质客户利息支出顿时从原先的38万元变成了65.6万元,之间近28万元的利息差距可谓惊人。

公积金贷款更受青睐

对于已经贷款购房的“老房奴”来说,业内人士表示,房贷优惠政策的变化对其影响不大。如果购房人签的是浮动利率房贷,那么只有银行的基准利率发生变化才会导致借款人的利息支出有变。”Bankrate【利率】资深房贷分析师张兰斌表示。也就是说,对于已经贷款买房的人来说,房贷优惠政策在未来发生变化并不会对其产生直接影响,更没有因为利率下浮的优惠不再而提前还贷的必要。

另外,张兰斌还提醒购房者,按照往年的经验,每年的四季度房贷政策都会进行相应的变动。这就需要购房者在办理贷款之前,最好向贷款机构确认贷款政策执行的标准,尽量避免后期贷款办理过程中产生不必要的麻烦。

而对于尚未办理贷款的购房者来说,如果时间恰好在优惠取消之后,该如何最大限度地节省利息呢?张兰斌表示:公积金贷款利率比较稳定且较低,在如今政策不明朗之际,建议借款人多利用公积金贷款。如果公积金贷款金额不能够满足贷款金额的需要,不妨采用组合贷款的形式办理贷款。”

而相较于商业贷款更为优惠的是,公积金贷款不论首套房或二套房、甚至三套房的,只要您首次利用公积金贷款,利率都是按照3.87%,首付2成计算(以上海地区为例),这样以前文的例子做比较,对比享受7折优惠的贷款利率计算,借款人每月还能省下近200元。

另外,目前市场上各家银行推出了多种房贷产品,根据还款方式、还款时间、利率的差异等各有特色。

银行个贷中心专家建议,除了等额本金和等额本息还款法两种较为传统的还款方式外,借款人也应根据自身情况量体裁衣选择产品。例如有频繁提前还款需求的人群可以选择随借随还,对前期压力较大并有提前还款意愿的客户可以选择气球贷。而对于还款周期和自身资金变动较不明确的客户,光大的随心还、工行的个人贷款自由行等产品会比较合适。

相关链接

房贷政策变迁

1、1995年8月,央行颁布了《商业银行自营住房贷款管理暂行办法》,规定个人住房抵押贷款的首付最低为3成,最高期限为10年。利率政策上明确规定按同期固定资产贷款利率减档执行,期限为5年的,执行法定3年期固定资产贷款利率;期限为5年以上至10年的,执行法定5年期固定资产贷款利率;期限为10年以上的,执行五年以上固定资产贷款利率。

2、1997年,央行颁布了《个人担保住房贷款管理办法》,对95年的暂行办法在贷款期限和利率上做出了一定修正。其中,贷款期限最长由10年延长到20年。期限为10年以上的贷款利率,在5年期固定资产贷款利率基础上适当上浮,上浮幅度最高不得超过5%。另外,首次规定贷款使用范围仅限于公积金建造的普通自用住房。

3、1998年4月央行发布《个人住房贷款管理办法》,规定个人住房贷款可用于购买所有自用普通住房;另外,利率仍按法定贷款利率(不含浮动)减档执行。

4、1999年,人民银行下发《关于鼓励消费贷款的若干意见》,个人住房贷款最长期限从20年延长到30年,贷款利率按基准利率减档执行后下调10%。

5、2003年6月,央行发布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》。规定购买第一套自住住房的,首付比例最低为2成,利率下调10%;而对购买高档商品房、别墅或第二套以上(含第二套)商品房的借款人,商业银行可以适当提高个人住房贷款首付比例,并按照中国人民银行公布的同期同档次贷款利率执行,不再执行优惠住房利率规定。

6、2005年3月,央行发布《关于调整商业性住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》,将贷款利率的上限打开,并再次重申下限利率为基准利率的0.9倍。同时,地产价格上涨过快的城市或地区,个人住房贷款最低首付比例可由2成提高到3成。

7、2006年5月,央行发布《关于调整住房信贷政策有关事宜的通知》,规定从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付比例不得低于3成;但对购买自住住房且套型建筑面积在90平方米以下的仍执行首付比例2成的规定。

8、2006年8月,央行在上调人民币存款基准利率的同时,为了进一步推进商业性个人住房贷款利率市场化,将其利率下限由贷款基准利率的0.9倍扩大到0.85倍,个人住房公积金贷款利率保持不变。

9、2007年9月,央行和银监会共同发布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》,规定对购买首套自住住房且套型建筑面积在90平方米以下的,贷款首付比例不得低于20%;对购买首套自住住房且套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付比例不得低于30%;对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付比例不得低于40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍。

10、2008年,央行发布通知决定将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付比例调整为20%。



优惠“操作空间”尚存

2009年以来,商业银行对首套住房的房贷政策执行2成首付、7折利率优惠”,而对二套住房的房贷政策自始至终是五花八门。迫于同业竞争压力,商业银行曾一度集体打起“擦边球”,对没有不良记录的客户特别是资信良好的优质客户,亦施行和首套住房相同的优惠政策。

至年中后,首付4成”应监管要求被严格执行,但利率优惠仍有可操作空间。上海我爱我家东方店的地产中介告诉记者,最近很多银行包括国有银行都已对二套房贷收紧了,交去银行的材料要求比之前严格,审批时间也拉长了。”

此前有媒体报道称,国有银行已全面调高二套房贷利率至基准利率,仅有优质客户可获10%-20%下浮优惠。地产中介印证了这一说法,“不只国有银行放贷严格了,股份制银行也是一样的。”

上述股份制商业银行个人房贷中心负责人对此分析表示,商业银行之所以这样做,一方面是应监管要求控制风险,另一方面也是因为临近年底,该完成的信贷任务都已经完成,并不急于冲高贷款。“一部分银行甚至要控制信贷规模,所以只在存量贷款中做调整,我们行的情况也是只对优质客户还能有利率优惠。”

即便是同一家银行,在不同地区分行间的房贷政策亦有所区别。具体是怎样执行,要看总行对房贷政策的统一要求,二也要看地区市场的情况而定。”

但有一点可以肯定的是,目前商业银行对房贷的审核投放普遍已拖长时间,且对房贷申报材料要求严格,部分银行二套房贷的利率优惠政策仅向优质客户开放、首套房贷利率优惠较之前收窄。

“一刀切”不可行

即便是政策有变,也不会是一刀切的做法。任何时候,自住性需求和改善性需求都会得到政策支持和保护”,北京大学房地产研究所所长陈国强表示,对首套住房需求、二套住房需求及二套改善型住房需求应该区别对待。通过对首付比例、利率优惠幅度的下限调整进行调节。

从商业银行自身来看,业务进程始终与市场策略有关。年末控制信贷额度与年初早放贷的思维定式,决定了年末房贷市场进入临时性休眠。市场人士并不忌讳谈及房贷优惠政策取消的可能性,但也一致否定了采取一刀切方式的可行性。

有商业银行人士提出,对首套住房可维持2成首付及7折优惠房贷利率政策;对二套改善性住房,可适当提高首付比例,利率优惠由商业银行自行确定;对其他二套房贷,则执行4成以上首付,取消利率优惠政策。

也有部分市场人士认为,一线城市特别是房价较高地区不可能取消房贷优惠政策,政策出台应考虑对普通购房者实际生活的影响,取消房贷优惠的可行性不高。”

在政策充分弹性的同时,商业银行的经营亦有弹性。2010年信贷投放的总体趋势将弱于2009年,但“年初早放贷”的惯性思维并不会改变。有商业银行人士表示,年底房贷偏紧也有商业银行经营需要的考虑,有些贷款是可以囤积到年初再放的,毕竟现在各家银行的信贷规模指标已满”。

因此,房贷政策将“如何紧”除了需关注政府、监管部门的动向外,商业银行整体经营趋势亦会作用其中。而在适度宽松的货币政策尚未转向之前,房贷作为商业银行最优质的信贷资产,仍是来年的兵家必争之地。

