

合肥9家银行房贷首付最低25%

□ 记者 邹传科

“虽然央行政策规定是最低25%，但是我们还没有接到总行通知，现在还是最低30%”，11月中旬，合肥10家主力贷款银行中仅有1家银行尚未落实新政，基准利率仍是市场“主流”，年底买房人或将再迎降息。

9家银行房贷首付降至25%

11月上旬，记者对合肥10家主力贷款银行的贷款情况进行了摸底，目前，合肥10家主力贷款银行中，9家银行已经执行“9.30”新政，仅有华夏银行尚未落实。

这9家银行分别是中国银行、中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行、中国交通银行、光大银行、中信银行、招商银行、徽商银行，目前首套房贷款最低首付比例为25%。

“虽然央行政策规定现在最低首付降到2.5成，但是由于我们还没有接到总行的通知，所以暂时最低首付还是3成”，华夏银行周谷堆支行的个贷经理如是说道。

据了解，9月30日，央行联合银监会发文，宣布在不限购城市，商业贷款首套房最低首付比例由之前的3成降至2.5成，随后国有四大行率先响应新政。

如今1个多月的时间过去，仍有银行未落实。“贷款首付标准的调整，包括利率的变动，银行都会综合考虑到其中的风险，才会做决定，各家银行的情况不同，会存在差异”，银行人士如是说道。

基准利率仍是市场“主流”

在首套房贷款利率方面，据了解，以上的10家主力银行的首套房贷款基准利率仍然是市场“主流”。

“只要客户没有不良贷款记录、逾期还款之类的，征信方面没有太大问题，都可以办理到基准利率”，中国银行高新支行的个贷人士如是说道。

而在二套房贷款方面，记者了解到，目前合肥主力贷款银行的二套房首付比例维持在40%~45%之间，贷款利率普遍上浮10%。

据悉，相比于2014年的利率上浮变化来说，2015年来，首套房贷利率基本维持在基准利率，并未出现上浮的情况。

而且在央行五次降息之后，目前基准利率已经跌破“5”字头，仅为4.9%。另外，二套房贷利率虽然在基准的基础上上浮10%，但是也降至5.39%。



首付少了意味着月供增加

首付可以从3成降至2.5成，不少有需要购房的年轻人表示首付的压力减轻，但有银行理财师分析称，是否使用这一“政策优惠”，还要根据自身的情况进行选择。如果购房者的财力超过2.5成首付款，多出来部分如果有好的投资理财途径，就可以“顶格”用满2.5成首付比例，富余的钱可以用来获取更高收益。

记者了解到，按照房款总价200万元计算，此次新政执行后，首付比例从3成降至2.5成，这就意味着首付款从60万元降至50万元，从首次购房一次性支出来看确实减少了。但是，贷款部分却从140万元增加到150万元，以商业按揭贷

款30年等额本息还款为例，月供则从6994元增加至7494元，月供增加了500元。

银行理财分析师认为，目前贷款利率处于历史低位，5年期贷款基准利率仅5.15%，充分利用贷款更划算。如果购房者将省下来的0.5成首付用于理财，如各项定期理财产品 and P2P 投资等，其长期投资的年化收益率往往高达7%以上，跑赢5.15%的利率则较为划算。

但如果购房者理财途径较少，选择3成首付也是明智之举，这样可以减少月供压力。总之，购房者要规划好自己的现金流，平衡首付和月供，以免为房贷所困。

二套房利率跌至5.39% 换房亦受益

除了首套房之外，想要购买二套房的市民也迎来利好。早在今年“3·30”新政中就对二套房的最低首付标准进行了调整。

11月初，记者摸底全市10家主力贷款银行了解到，目前合肥二套房贷最低首付标准维持在40%~45%。贷款利率仍然是在基准的基础上上浮10%。

“虽然二套房的利率上浮10%，但是几次降息之后，目前的房贷利率也非常低”，中国银行的个贷人士如是说道。据悉，按照利率上浮10%来算，二套房贷的利率仅为5.39%。

“现在市场上有不少改善型需求，他们换大房子的需求也比较迫切，降息之后，利息减少，换房相比之前来说，负担也减轻不少”，业内人士如是说道。

“年底不买房，一年又白忙”，随着合肥楼市均价稳步迈进9000+，不少购房者因为“恐涨”，也开始了购房大计。对此，合肥学院房地产研究所副所长凌斌表示，刚需购买自住用房，宜早不宜迟，要趁早购买。如果是改善型住房的话则要考虑房子周边配套是否完善。另外，考虑投资的话，学区和地铁口的房源无疑需重点关注。

年底或再迎降息

2015年以来，买房利好不断，首套及二套房首付标准降低的同时，房贷利率也因为连续降息在不断下降。继10月24日“双降”之后，年底是否还有降息的可能性呢？

一直以来，全国居民消费价格指数(CPI)和工业生产者出厂价格指数(PPI)的数据变化是业内观测降息、降准的重要风向标。

据国家统计局昨日公布的数据显示，10月份CPI环比下降0.3%，同比上涨1.3%；PPI环比下

降0.4%，同比下降5.9%。

“工业需求在下降，经济下行的压力依然比较大，接下来降息、降准的可能性还是非常大的”，安徽社科院文化与哲学研究所副所长孔令刚表示，宽松的货币政策将增加市场资金的流动性，降低企业的融资成本，从而刺激实体经济的复苏。

而对于楼市来说，如果年底再次降息，意味着买房人将迎来更低的贷款利率，买房成本再降或促其快速出手买房。

阅读延伸

首付政策调整，首套房如何认定？

此前，居民结清贷款再次申请贷款购房，享受首套房政策。那么，此次首付政策调整，首套房如何认定呢？一银行资深人士称，他们遵照的首次购房，即指“首贷”行为，即客户第一次向银行申请房

贷，如果客户之前贷款购房但已结清，在银行征信记录里有贷款行为，再申请贷款不属于首套住房。但如果客户本人之前是全款购房，在银行没有房贷记录，申请商业贷款可享受最低25%首付。