

聚焦

住房公积金贷款利率上调 三成意向购房者明确弃购

20日,住建部发布通知称,个人住房公积金存贷款利率上调。北京中原抽样调查数据显示,有约3成意向购房者明确短期放弃购房,这较多部委“五项措施”的二次调控给予购房者的心理影响更大。

加息两日来合肥市民转存忙,专家建议 一年定存超42天转存不划算

“一听到加息,我甭提多开心了,手上有好几万的存款呢,一大早我就赶到建行排队了。”家住合肥三孝口附近的张大爷一听银行加息,迫不及待要去办理转存业务。昨天是加息的第二天,省城部分银行迎来业务高峰。 黄军志 胡龙生 记者 董艳芬

加息第二日,市民排队转存忙

10月21日下午,记者走访了工商银行三孝口营业网点、徽商银行合肥庐江路分行发现,虽已接近下班时间,但几大银行的营业厅里坐满了前来办理定期转存业务的客户。

“两年期、三年期的利率也调到很高,但是万一要用钱怎么办?”在徽商银行合肥分行办理转存业务的姚女士于9月初刚存入两笔5万元的一年期定期存款,她表示,按照调高后的存款利率,10万元存款可以有2500

元利息,重新转存,她认为很值。

而在三孝口交通银行,记者看到,排队等候办理业务的市民竟有20多人。

据两家银行工作人员介绍,昨天过来办理定期转存业务的客户多半是中年人和年过半百的老人,有的客户甚至带了好几张存单一并转存。从办理的定期转存业务来看,大部分是原有的一年期定期存款转存为新利率下的一年期定期存款。

一年期定存超42天转存不划算

不过也有市民表示,加息25个基点意味着一万元的一年期存款利息只增加了25元,转存意义不大。那么,转存究竟是否划算呢?徽商银行一理财师告诉记者,以一年期存款已经存了超过42天的,转存并不划算。

据介绍,按照银行的规定,定期存款一旦转存,从以前的存入日到转存日这段时间的利息将按照活期利率计

算。按照计算公式,360天×存款期(年)×(新定期年息-老定期年息)÷(新定期年息-活期年息)=合适的转存时限。可以算出一年期存款合适的转存时限约等于42天。也就是说,如果一年期存款存了不到42天,转存比较有利。否则,转存造成的利息损失就会大于新利率带来的收益,或基本持平,就没必要“折腾”了。

房贷: 年底或现 提前还贷潮

“利率最低的时候买房了,现在开始加息,要是一直加下去,每个月压力越来越大了,要不要借钱提前还贷呢?”央行加息声刚下,在合肥的不少论坛里,开始讨论要不要提前还贷的帖子多了。记者昨日从合肥各家银行也了解到,这两天,咨询提前还贷的电话也多了。也有银行表示,随着多次加息预期的增加,年底可能会出现提前还贷潮。

最怕的是一直加息

“一次加息还是可以承受的,而我最担心的是像2007年那样连续加息。”孙小姐担心地说。今年5月,合肥房奴孙小姐在政务区购买了一套总价70万元的住房,向银行贷款50万元,计划20年还清,贷款利率享受八五折优惠(即年利率5.049%)。按等额本息的还款方式,目前孙小姐每月还款3313.33元,还款总额79.52万元,总共支付利息29.52万元。

此次加息之后,5年以上贷款基准利率将由目前的5.94%上调到6.14%。每月的月供将变成3360.57元,20年所支付的利息将达到3065万元,将多付给银行1.13万元。在此次加息后,孙小姐每月的房贷月供将增加47.24元。

提前还贷得预约

像孙小姐那样担心的人还不少,提前还贷也就成了这两天银行咨询的热门。一家股份制银行的胡姓理财经理告诉记者,每年的年终都会迎来一个提前还款的小高峰,加息之前也是。最近咨询提前还款的贷款者有所增加,预计12月的时候还会有不少人来提前还贷。

值得提醒的是,各大银行的提前还贷政策也不尽相同,一般情况下需要至少一个月的提前预约,同时对提前还款额也有不同要求。银行的理财师说,加息增加的还款压力并不是特别大,如果不能拿出大额款项的话,提前还款并不太划算,有时省的利息还不如违约金多。

记者 樊立慧



房产中介: 房地产市场观望情绪更“浓”

“这几天,客户电话来咨询加息后究竟要多还多少利息的更多了,”在合肥经开区一房产中介,业务经理赵伟告诉记者,近期调控政策频出之下,二手房市场温度正在明显下降,“我们电话倒响个不停,但业务量没几个,市场观望情绪更明显”。

记者从省城不少房产中介公司都了解到,客户都十分关心加息对购房支出的实际影响,尤其是正在看房或者是已签合同的客户更是“主力人群”。“20万贷10年,每个月多交1668元,”在得知自己的还款金额之后,准备在马鞍山卖一套二手房的方先生认为,“加息后的压力还算可以承受”。

“而另一面,对于手里有好几套房子的客户来说,加息后的还款压力可就大了”,赵伟分析,加息配合前期的房产调控政策,登记卖方的客户比买房多了不少,就他们公司来说,挂牌量上去了8~10%,不少房东甚至愿意提供3~5%的议价空间。

“比起新政出台前,目前市场上刚需买家的态度要谨慎许多,9月份不少买家看中房源便订购的情况已不再出现,”长江西路一家房产中介的张辉分析,对于那些房产新政出台陷入观望,以及资金实力较弱的购房者来说,此次央行加息让他们的观望情绪更“浓”。

记者 宛月琴

汽车销售: 加息对贷款买车影响甚微

按照常理,加息会让贷款买车的大大减少。但记者采访合肥汽车销售企业发现,加息之后,该买车的还是会买车,而比起买车的,卖车的似乎更“关心”加息影响。

合肥皖韵汽车贸易有限公司负责人王飞介绍,现在市场上大部分销售的都是10万元以内的车型,全款为主,贷款所占市场比例不大。而且跟房子不一样,汽车不是生活必需品,毕竟车价比房价低得多,1万元的每月还款额加息之后也才涨了几元钱,因此,小幅度加息对这一领域的影响很小。

有业内人士还指出,加息之

后,是买车的不急卖车的急。因为在销售商那里,再小的一点成本都要计算清楚,而对于消费者来说,多付几百元钱也不是很困难的事,关键在于是不是需要立即购买。如果自己真的需要或者特别想买,那么选好车型就可以出手。如果不太想买,那么等一段时间车价的下降很可能抵消因为利率上调而受到的损失。

但也有经销商表示,目前加息的影响还在可控范围内,“因为中国现在真正贷款买车的群体还是非常有限的,所以只要销售上能有保证,不会太在意加息的压力”。

记者 宛月琴