

商贷利率下调,公积金是否还具吸引力?

房贷利率再迎下调。近期,国内多地多家银行宣布下调个人住房商业贷款利率。在江苏苏州、广东佛山,部分银行推出的首套房贷利率降至3.05%;在云南玉溪,首套房及二套房贷利率进入“2时代”,降至2.95%。

房贷利率下调对购房者是一大利好。而当商业贷款利率持续下调并接近公积金贷款利率时,购房者也面临新的选择。公积金贷款是否还具有吸引力?如何继续发挥住房公积金的保障优势?

多地多家银行宣布下调房贷利率,你的房贷利率是多少?

“我前不久刚买了首套新房,用了组合贷的形式,公积金贷款65万元,商贷15万元,利率分别为2.85%和3.25%。”家住河南郑州的刘勇智说,从去年开始看房以来,当地房贷利率一直保持下调趋势。在对比多家银行贷款方案后,他最终敲定了目前的贷款方式。“现在算是近期的利率低位,购房负担减轻了不少。”他说。

类似的情况不仅发生在郑州。来自江苏苏州的钟毅最近正在咨询购房贷款事宜,他告诉笔者,自己咨询了当地多家银行,其中多数表示目前首套房贷利率为3.05%,部分银行还可以申请2.95%的首套房贷利率。“2.95%的房贷利率对于征信和债务情况要求相对严格,银行的说法是‘收入能够两倍覆盖负债’就可以申请,放款周期在1周左右。”钟毅说。

进入6月以来,国内多地多家银行纷纷调整房贷利率下限。7月,中国人民银行将1年期和5年期以上贷款市场报价利率(LPR)均下调10个基点,分别达到3.35%、3.85%。LPR下调后,多地房贷利率随之调整,在广东广州和佛山、江苏南京和苏州以及云南玉溪等地,部分银行推出“2”开头的个人住房商业贷款利率,刷新近期房贷利率下限。

银行为何纷纷下调房贷利率?广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析,近期房贷利率下行受多重因素推动。“一方面有银行间对房贷份额的‘争抢’,通过降利率的手段吸引购房者贷款。另一方面,近期部分银行存贷款利率有所下调,跟按揭贷款利率呈倒挂趋势,这推动了银行继续下调房贷利率。此外,今年以来LPR经历了两次下调,也拉动了银行房贷利率随之调整。”李宇嘉说。

“房贷利率通常随LPR变动而变动,最近房贷利率再下调是市场利率下调而造成的。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池说,房贷政策是房地产调控手段之一,在楼市相对低迷的情况下,下调房贷利率有利于减轻购房者负担,促进刚需和改善性住房需求入市,对于稳定楼市有一定积极作用。

商贷和公积金贷款利率接近,影响购房者决策

申请商业贷款、住房公积金贷款是目前购房者借贷的主要方式。过去,不少购房者在申请贷款时会选择“个人住房商业贷款+住房公积金贷款”的组合贷方式。其中,公积金贷款因其利率

低、普惠性强等特点,受到许多购房者欢迎。

家住北京市海淀区的郭欣文2021年买了一套40多平方米的一居室,“我当时刚工作两年,公积金余额不多,能申请的贷款额度有限,最后选择的是组合贷的形式。”她说,“我身边已经买房且是首套房的朋友几乎都选择组合贷,而且都是先把公积金贷款额度‘拉满’,再申请商业贷款。毕竟公积金贷款主打普惠,每个月也能直接用一部分公积金还贷,对于刚毕业不久、积蓄不多的购房者来说更加友好。”

还有些符合条件的购房者选择了纯公积金贷款。

“我是两年前买的婚房,全部用公积金贷款,当时贷款利率不到3%。”来自天津的苏然是一名教师,她告诉笔者:“我的房子面积不算大,两室一厅,当时需要贷款72万元,刚好我的公积金额度有80万元,能够全覆盖。公积金贷款额度高,利率低,对于购房者来说很实惠,在商贷利率比较高的情况下,我想不少购房者都会尽量选择多用公积金贷款。”

不过,由于申请公积金贷款通常会受连续缴存时间、账户余额、贷款记录等条件限制,对于名下已有房产的购房者而言,如果想再购置房产,往往只能选择利率相对较高的商业贷款。

“今年7月我买了第三套房,走的是纯商贷,利率差不多3.5%。”张成是一家创业公司的老板,据他介绍,选择纯商贷是因为上一套房的公积金贷款没还完,只能申请商业贷款。“最近听说商贷利率下调了,对于第三套房来说,3.5%左右的利率挺划算。对于购买首套房的年轻朋友,在公积金贷款利率原就较好的情况下,进一步降低商贷利率更是利好。”

今年5月,中国人民银行宣布下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。近期,各地又纷纷下调商贷利率,在部分房贷利率进入“2时代”的地区,商贷利率和公积金贷款利率利差越来越小。在商业贷款利率逼近公积金贷款利率的情况下,公积金贷款的吸引力是否会降低?居民缴存意愿是否会影响?

“如果商贷利率明显低于公积金贷款利率,我当然会选择前者,但是会考虑从公积金账户里取钱来还商贷,这样既能享受较低的贷款利率,又能发挥公积金的普惠优势。对我来说,并不会因为商贷利率降了就‘抛弃’公积金。”苏然说。

今年56岁的李花是一名国有企业会计,在她看来,商贷利率接近于公

积金贷款利率可能会吸引一部分购房者选择商业贷款,但并不会对其持续缴存公积金的决策造成影响。“即便公积金贷款利率优势不如以前突出,但是公积金作为一种保障性资金,相当于一笔稳妥储蓄,不管是租房还是买房都能提出来使用,是利于居民的。”李花说。

优化公积金贷款政策以发挥其保障优势

从目前走势看,商贷利率逼近公积金贷款利率,或许会在一定程度上削弱公积金贷款的低利率优势。那么,公积金贷款该如何更好地发挥其保障作用?

“商贷利率的下调空间主要由LPR变动情况来确定,未来商贷利率还有下降可能,客观地说,会在一定程度上导致公积金贷款的吸引力降低。”赵秀池认为,下一步可以考虑随之调整公积金贷款利率,或进一步放宽公积金提取和使用门槛,为购房者创造便利。

李宇嘉认为,在公积金贷款低利率优势不再明显的情况下,适度下调公积金贷款利率,拉大二者利差,或是维持公积金贷款吸引力的手段之一。“推出住房公积金贷款的目的不是赚钱,而是利好购房者,要继续发挥其保障优势就应随市而动,突出其普惠性。与此同时,应该进一步优化公积金业务管理模式,提高公积金贷款效率并保障公积金管理机构合理的利润水平,未来还要积极扩大公积金缴存范围,让更多购房者、租房者都能从中获益。”李宇嘉说。

业内人士指出,在当前低利率环境下,纯商贷或选择更大比例的商业贷款对于购房者而言更划算。但从长期看,房贷期限通常长达20至30年,未来的利率走势较难评估,如果房贷利率走向上升通道,商业贷款利率可能浮动走高,调整频次也较高,购房者或许“没那么省心”。在此情况下,更加稳定、调整较慢、利率长期较低的住房公积金更能凸显其优势。

“公积金贷款和商业贷款二者是互为补充的,目的都是帮助购房人顺利购房。住房公积金不仅利率低、贷款期限长,其贷款成数即贷款额度占房屋总价的比例通常较高,一直以来都较受购房者欢迎。因此,即便短期内二者受利率浮动影响,购房者可能会做出不同以往的贷款决策,但两种贷款模式的定位和各自优势依然明显。”赵秀池建议,相关部门可考虑将公积金贷款成数与住房性质挂钩,尤其对政策性住房给予照顾,降低政策性住房贷款的首付比例并提高贷款额度,以此进一步发挥住房公积金的保障作用。

本报综合消息

8月“科学”流言榜发布

流言1 “晒背养生”在三伏天才有效

流言:只有三伏天才是“晒背养生”的好时机,可以提升身体阳气、排毒祛湿,做到“冬病夏治”。

真相:很多人把“晒背”与“三伏天”联系在一起,其实出伏后也能晒背。不过,天高云淡的天气里紫外线同样强烈,需控制好晒背的时间,谨防在不知情的情况下被晒伤。

更需要注意的是,晒背并非所有体质都适宜。根据中医理论,晒背适用于阳虚或寒湿体质。如果环境温度过高、晒背时间过长,可能导致体内津液大量流失以及肺热或肝火太盛、肝阳上亢。而且,有的人在三伏天晒背会出现皮肤红肿、蜕皮、起疹子等情况,这是典型的急性皮肤光毒反应,因受到过度的紫外线照射所致。如不加以干预、继续暴晒,还可能出现水泡,甚至伴有头痛、发热、恶心、呕吐、休克等全身症状。老年人晒背更要谨慎,长时间处于高温环境容易增加心脑血管病的发病风险。

流言2 天热洗冷水澡更利于降温

流言:天气炎热,不妨多洗洗冷水澡,降温效果更好。

真相:实际上,冷水澡的降温效果不如温水澡。冷水澡带来的降温只是暂时的,刚开始洗时,冷水确实可以带走皮肤表面的部分热量,但洗着洗着,就容易给身体造成一种“环境变冷”的错觉,导致身体进入“保暖模式”,皮肤血管收缩散热减少,人体的核心温度升高,往往洗完澡后反而感到潮热。

因此,如果是以降温为目的,更推荐用跟体温接近的温水(35℃-40℃)洗澡。此外还需注意的是,天气炎热时人容易流汗,皮肤毛细血管正处于扩张状态,突然洗冷水澡会刺激血管收缩,引起出汗不畅、心悸、头痛等不适。尤其是中老年人,以及有冠心病、高血压、中风病史和心律失常的人群,更应避免在夏天洗冷水澡。

流言3 儿童用药按成人剂量减半

流言:儿童用药时,按照成人剂量减半即可。

真相:儿童用药直接按照成人剂量减半的做法不可取。儿童和成人在药物吸收、代谢过程中,对药物的耐受性、反应性 etc 存在显著差异。因此,简单将成人用药量减半用于儿童,不仅可能无法达到预期的治疗效果,还可能带来用药风险,严重时会导致肝肾等重要脏器损伤。

儿童用药应依据医生的专业建议,根据儿童的体重、年龄、病情及药物特性等因素综合确定剂量,家长不应凭经验或道听途说自行调整用药剂量。同时,家长在给小孩子用药时,也需仔细阅读药品说明书,了解药物的适应证、用法用量、禁忌证及不良反应等信息,做到心中有数。

流言4 蟑螂不能踩否则越踩越多

流言:遇到蟑螂千万不能踩死,否则会导致家里到处都是蟑螂卵,蟑螂越来越多。

真相:这种说法过于绝对。如果蟑螂是雌性,且刚巧携带着正处于孵育至成熟阶段的卵鞘,才有可能因为踩的动作导致蟑螂幼虫提前排出,若没有加以干预,这些幼虫很快就會发育为成体蟑螂。如果遇到的是没有携带卵鞘的雌性蟑螂或雄性蟑螂,自然就不会出现这种问题。

其实,蟑螂不是不能被踩死或拍死,而是死后的善后比较重要。蟑螂体内有不少可能会致病、致敏的物质,除了所携带的沙门氏菌、大肠杆菌、痢疾阿米巴原虫等之外,还有它自己的唾液、分泌物、粪便等。若踩到蟑螂,切记要清除蟑螂的卵鞘、粪便、尸体等,防止残留的虫卵继续发育或其分泌的信息素引来其他蟑螂。

流言5 金针菇冰箱里“逆生长”因打了激素

流言:金针菇放在冰箱里,几天后长大了,这是无良商家过量使用激素导致的。

真相:金针菇实体的形成需要较低的温度,6℃-10℃较为适宜。冰箱里同时具备适宜的温度、湿度与避光环境,再加上金针菇根部残留的培养基提供营养物质,自然就会为金针菇在冷藏过程中的生长创造了良好条件。所以,发现储藏在冰箱里的金针菇出现所谓的“逆生长”,并不奇怪。

本报综合消息