

商贷利率创新低 贷款买房怎么选?

2月20日,最新一期贷款市场报价利率(LPR)公布,5年期以上LPR由4.2%下调至3.95%。受此影响,太原购买首套住房商业银行贷款利率从3.7%降至3.45%,而山西其他地市首套住房最低贷款利率从4.0%降至3.75%。与此同时,住房公积金贷款利率经过下调,首房首贷5年以上利率也降至3.1%,商业贷款与住房公积金的利率差别越来越小。

那么,省城市民当下买房选公积金还是商贷?在支持居民改善型置业的政策背景之下,太原市公积金贷款贷款额度、服务有何新的变化,公积金用户使用公积金有何注意事项?为此,记者咨询了太原市住房公积金管理中心,对太原现行的公积金政策进行了梳理,并邀请业内人士分析,为计划近期准备贷款购房的市民给出了建议——

商贷利率下调 公贷还是更省钱

对于大多数购房人来说,商业贷款与公积金贷款最本质的区别就是利率不同,更低的还贷成本是住房公积金的魅力所在。近期,随着最新一期贷款市场报价利率(LPR)公布,太原市购买首套住房商业贷款利率再创新低,与公积金贷款利率的差距继续缩小。那么公积金利率与商贷利率的实际还款差额有多少?结合太原房价水平,记者咨询了太原市住房公积金管理中心,给太原公积金用户算了一笔细账:

据太原市住房公积金管理中心工作人员介绍,现行公积金贷款利率是2022年10月1日调整的,首套住房贷款5年以下(含5年),利率为2.6%,5年以上为3.1%;二套住房贷款5年以下(含5年)3.025%,5年以上为3.575%。根据最新一期贷款市场报价利率(LPR)以及中国人民银行山西省分行发布的《2019年以来山西省首套房商业性个人住房贷款利率下限》,计算可得太原首套住房最低贷款利率为3.45%。记者咨询多家银行了解到,目前省城太原首套房贷款最低利率是3.45%,二套房利率通常为4.15%,利率水平是史上最低。

但公积金的利率比商贷更低。以购买首套房、贷款5年以上、房屋总价为100万元为例,首付两成需贷款80万,还款方式采用等额本息,贷款时间为30年。如果采用商业贷款,按照3.45%得利率计算,累计还款总额为1285223.89元,月供为3570.07元;如果采用公积金贷款,贷款利率为3.1%,累计还款总额为1229807.23,月供为3416.13元。相比商业贷款,公积金贷款的月供会减少150多元,总利息相差近6万元。

业内人士表示,首房、首贷只是市场上最一般的情况,而购买二套房也就是改善型置业,或者贷款时间小于5年,商贷和公积金二者的月供差距会进一步拉大。尤其是公积金用户买二套房,或者5年内能还完贷款,选择公积金更合适。



楼盘期待选商贷 选择公贷有条件

记者走访省城楼市中发现,尽管公积金利率低,但售楼处更支持购房业主选择商业贷款,这又是什么原因呢?

“售楼处支持业主选择商业贷款,主要从房企财务运营方面考虑,业主办理完商业贷款之后,银行给房企的回款速度快,通常是3至7天,这对现金流、资金需求超高的房地产企业非常有利。业主若使用公积金贷款,审批时间较长,由此也延长了房企的回款周期。”业内人士表示,另一原因是给楼盘提供购房个贷支持合作的银行,通常也是楼盘的开发贷合作银行,房企与银行的合作关系更紧密,银行对房企提供的各类服务更专业周到。

在省城各大售楼处,置业顾问与银行个贷服务无缝衔接,银行商贷客户经理的主动及上门服务意识强,令许多购房者忽视了自己可以办理公积金贷款的权益。据太原市住房公积金

管理中心介绍,申请申请住房公积金贷,需要满足以下六个条件。第一,借款人属中心的住房公积金缴存人,或虽不在中心缴存,但符合住建部异地贷款条件的缴存人,且在申请贷款之日前逐月足额缴存住房公积金达6个月以上(含6个月);第二,借款人及其配偶均无未结清的住房公积金贷款债务;第三,具有中心认可的购买家庭首套或第二套自住住房及偿还商业银行购房贷款等用于自住住房消费的证明。第四,借款人须有稳定的收入和按期偿还贷款本息的能力;第五,能够

提供中心认可的贷款担保;借款人信誉相对良好。

满足上述条件后,就可以向公积金中心承贷部门进行预约预审。申请时,需要提供网签的《商品房买卖合同》原件、首付款收据原件等资料。



贷款需综合考量“组合贷”省钱有额度

从购房成本这一角度来看,选择公积金贷款更加划算,但业内人士提醒,贷款时往往不能只考虑利率的高低,还需要考虑贷款额度、还款期限等因素。

以贷款额度为例,商业贷款方面,多家商业银行工作人员均表示,商业贷款额度限制条件少,一般来说,只要收入能覆盖就可以。“比如一套总价在130万元左右的房子,

首付20%之后,需要贷款100余万元,业主只要能提供相关收入证明可以覆盖还款额,就可以申请。”一名销售人员说道。

相比商业贷款,公积金贷款对贷款最高额度做了一定的限制。记者了解到,此前,公积金贷款最高额度基准值为64万元。2023年,太原市住房公积金管理中心发布了《太原市住房公积金管理中心关于解除住房公积金流动性风险四级响应的通知》,自2023年11月1日执行。目前,太原市公积金贷款最高额度基准值为80万元。其中,借款人夫妻双方均正常缴存住房公积金且符合其他贷款额度核定要求的,最高贷款额度基准值按照不超过80万元核定,单身职工或夫妻双方只有一方正常缴存住房公积金的,最高贷款额度基准值按不超过50万元核定。需要特别提示的是,公积金最高贷款额度与借款人缴存年限挂钩,最高额度基准值不超过借款人缴存年限乘以10万元,缴存年限按照缴存月份除以12再取整加1计算。根据缴存年限测算的最高贷款额度基准值低于30万元的,按照30

万元计算。值得一提的是,对于省、市人才主管部门认定的高层次人才和享受市人社部门最高档次生活补贴的人才来说,在省城购买自住住房,可申请人才住房公积金贷款,不仅不受缴存年限限制,且不论单方或双方缴存住房公积金,最高可享受100万元的贷款额度。

业内人士介绍,公积金贷款利率低的优势不言而喻,但相比商业贷款,额度有限制,因此,购房人可以考虑使用“组合贷”这一贷款方式,既可以省一部分利息,也能满足自己需求的贷款额度。据了解,“组合贷”中公积金贷款优先,商业贷款补充。即借款人在符合住房公积金贷款申请条件的基础上,在新购住房时,贷款总额度超过公积金贷款额度,余下部分可以申请商业贷。记者从太原市住房公积金管理中心了解到,组合贷款需要在同一家银行办理,且办理组合贷款的借款人,需到与商业银行合作的承贷部门办理组合贷款,在结清组合贷款时,需同时结清公积金贷款部分和商业贷款部分,此外,组合贷款中的商业贷款部分不可以再次办理商转公,借款人要特别注意。

(柴旭晖)
据山西晚报

