



广电报房产专家
咨询团

1月11日,广电报房产专家咨询团(QQ群号:195078736)邀请到鼎好房地产经纪有限公司经理,南湖区分会副会长全其根。他是嘉兴最早一批从事二手房行业的人,长期活跃在市场上,熟悉市场动向。以下是本期专家咨询互动部分摘录。

本期嘉宾 **全其根**
人物资料院

鼎好房地产经纪有限公司经理,南湖区分会副会长,是嘉兴最早一批从事二手房行业的人,长期活跃在市场上,熟悉市场动向。

现在楼市是不是很冷清?

问:现在楼市是不是很冷清?

答:现在一手房客户少,二手房更难卖。价格没有明显的下降,看房的客户较少。目前的楼市就象这段时间的天气一样阴雨连绵。

问:赞成·丽景苑、同方·2008这两个小区品质怎么样?


答:同方和丽景苑这两个小区品质算是中等的,不过地段还是可以。

问:看到中介上挂出的一套望湖公馆的房源,低楼层、3\2\2格局,价格相对低的,对于这个房源

怎么看?

答:望湖的房子是不是真房源不一定的。现在有的中介挂特别低价格的假房源吸引客户打电话给他们,这种风气很不好。如果是真的,说明该房有某些方面的问题,这个时候就要看购房者看重的点了。

问:万科城市之光怎么样?原来的精装改全装了,是不是就不要3000元/平方米的加价了?我现在在考虑这个楼盘的前景。

答:地段不错,前景也可以,要找好切入点。 朱丽佳

以上回答交流,仅代表嘉宾个人观点。

2017年本报房产专家咨询团投诉解答继续期待与您互动解答您的投诉疑问。如果你正在对楼市行情感到迷茫,或者是对相中的楼盘户型难下决心,或者是房产方面的专业知识、法律问题想要咨询,或者是只是想吐槽一下,都欢迎你加入广电报房产专家咨询团。QQ群号:195078736。除了常规即时答疑,每周五上午9点30分至11点,更有不同专家坐镇解惑。扫描右侧嘉兴楼市二维码,亦可提前获悉本地楼市资讯和专家咨询互动反馈。



嘉兴楼市官方微信

多地房贷利率回落 今年会否有一波集体性下调?

近期,多地房地产调控政策出现松动,房贷利率也开始回落。对买房的人来说,房贷利率有何影响?哪些银行利率较低?今年是否会有一波集体性下调呢?

房贷利率影响买房成本

以北京为例,目前,多数银行首套房的贷款利率上浮10%。

所谓房贷利率上浮,是指在央行公布的基准利率基础上上浮。现在基准利率是4.9%,上浮10%意味着房贷利率涨到5.39%。

而在2016年和2017年楼市火热的时候,北京等很多地方的首套房贷款利率一度降到在基准利率的基础上打八五折,与上浮10%相比,低了25%。

别小看这一差距,对买房成本的影响可不小。下面以贷款100万元(等额本息还款)为例做个简单对比。

假如基准利率4.9%不变,按揭贷款25年,在房贷利率八五折的情况下,月供5369元,还款总额161.1万元;房贷利率上浮10%的情况下,月供6075元,还款总额182.3万元。

也就是说,后者每月要多还706元,买房成本多了21万元左右。这笔钱,可买一辆不错的私家车。

房贷利率回落了吗?

想买房的人希望看到房贷利率下调。

融360大数据研究院数据显示,2018年12月份,全国首套房贷款平均利率为5.68%,环比下降0.53%,这是全国首套平均利率23个月以来首次出现下降。

其中,北上广深一线城市的首套利率均出现回落。

记者了解到,北京某外资银行利率降至5%,但对房龄、房屋位置、购房者收入等都有相对严格的限制。

上海的房贷利率全国最低,约10家银行首套房贷款利率有九五折优惠。广州、深圳多家银行下调幅度大约在基准5-10个百分点,但仍在基准利率之上。

杭州、南京、武汉部分银行的首套房贷款利率虽然也有所下调,但仍处在较高水平。杭州主流依然普遍执行基准上浮15%,南京20%,武汉达到30%。

对于以前买房贷款的人来说,现在房贷利率的下调会影响月供吗?

注意,个人的房贷利率是会随基准利率的调整而调整的,但上浮利率和折扣利率是永远不会调整的,以前上浮多少就按照新的基准利率上浮多少,以前打了多少折扣,也按照新的基准利率打折。

下调原因是什么?

一是资金面相对充裕。

58安居客房产研究院首席分析师张波说,这与2018四季度以来的央行多次定向降准、释放市场流动性有直接关系。

融360大数据研究院分析称,2019年货币政策依旧保持稳健,“松紧适度”保障了资金流动性合理充裕,资金面利好情况的出现,在房贷利率上亦有所体现,首套利率出现下调。

二是银行试图提高竞争力,提升业务量。

融360大数据研究院分析称,新的年度开始,贷款需求将会迎来一波高潮,银行通过降低利率来提高竞争力,扩大市场占有率,提升业务量。

张波说,从回调房贷利率的城市来看,当地利率也处于较高水平,贷款额度相对充足,加之购房按揭贷款的坏账比例低、风险小,在流动性充分的前提下,银行的下调意愿就会更为明显。

哪些银行房贷利率低?

据中原地产首席分析师张大伟介绍,从全国范围来看,发放房贷主要以中、农、工、建、交五大国有银行为主。

他说,股份制银行贷款难度大、利率高,占据的市场份额非常小。特别是在市场不好的时候,股份制银行会全面收缩房贷。

在个别一二线城市,外资银行也有一定的市场份额,与其他银行相比,房贷利率低,但执行难度相对较大,申请条件也多。

以成都为例,多数银行首套房贷款利率为15%,而外资的汇丰银行利率只有10%。

另外,全国房贷利率差距很大。北京

普遍上浮10%,而一些三线城市可以达到20%的水平。

2019年是否会有一波集体性下调?

“房贷利率集体下调的概率很大。”易居房地产研究院副院长杨红旭说,不过,如果没有降息的话,房贷利率下调的幅度不会太大。

张波认为,部分热门城市下调的节奏的确有可能带动其他城市跟进调整,尤其是部分热点二线城市将极有可能成为继一线城市之后下一批放松的重点城市。

当然,通过金融调控楼市的政策并不会放松,针对二套及以上购房的利率依然会维持严格的上调措施,会和限购等措施一起构成楼市健康平稳发展的有力“护城河”。

那么,房贷利率是否有可能像前两年一样,降到基准利率以下呢?

杨红旭说,2019年一线和强二线城市有可能降到基准利率或者基准以下,尤其是北京的概率很大。降准之后商业银行资金充裕,为房贷回落释放了空间。

张波说,相比于首套房贷8折等早些年的优惠措施来说,在流动性增加的大背景下,未来利率依然存在较大下调空间,尤其是对首套房贷利率的优惠力度有望继续增加。从下调的空间来看,2019年部分地区针对首套房贷利率下调至基准利率之下的机率较大。

个人信息 **免费刊登**

嘉兴广电报房产周刊联合嘉兴人网房产版块(<http://house.jxrtv.com/>),全力打造个人房产转让、出租、求购、求租等信息免费刊登,广电报嘉兴人网房产工作室全心全意为大家服务。
有需求的市民可以加入QQ群:467455977或拨打房产热线:13105738070

联系人 张女士13757337295
出租协和广场1幢119室单身公寓 精装 48平方米 租金每月1200元-1300元。联系电话:13067620967 胡女士
出售春波坊店面一楼一底,面积442平方米,价格55万元,随时看房。联系人:王女士15669325257
出租越秀北路洪波路口同创公寓,里面的一间房间出租,面积12平方,已有两名男性房客,其他厨卫,客厅共用,月租400元,适合不烧饭的男性居住。
联系电话:15205830062

出租斜西街500号整栋,共三层,每层7间,共552平方米。原为餐饮店,水电设备齐全,无转让费,租金面议。
联系人:洪先生82915082
出售禾兴北路276号嘉房产3楼,办公用房,382平方米,价格面议。联系人:汪女士 电话82203222。
出售建国金茂商务楼2楼,754平方米,价格面议。联系电话82203222 联系人:汪女士

出售盛世豪庭小区门口(沿内街),130平方米 租金6万/年 租售均可,价格面议。
联系人:白女士,13586332618
出租洪波路170平方米 6楼带跃层 4个空调 3张床 卫生间3个 租金面议,长租优惠。联系人:陈,13738251542
出租嘉兴大年堂前街(嘉兴商城附近)店面加住房共80平方米,带一个80平方米左右的院子 租金面议。

遗失声明 嘉兴市秀洲区洪合巨业毛纱经营部不慎遗失工商营业执照正本一本,注册号:30411650119441,声明作废。嘉兴市秀洲区洪合巨业毛纱经营部 2019年1月17日

遗失声明 嘉兴市秀洲区新腾自好副食品商店不慎遗失营业执照副本一份,统一社会信用代码:330411310002542,声明作废。嘉兴市秀洲区新腾自好副食品商店 2019年1月17日

遗失声明 嘉兴市秀洲区新城街道信荣服饰店不慎遗失营业执照正本一本,注册号:92330411MA2EX7XP7C,声明作废。嘉兴市秀洲区新城街道信荣服饰店 2019年1月17日
遗失声明 嘉兴市秀洲区新腾洋美石材加工场不慎遗失营业执照副本一份,统一社会信用代码:330411610015860,声明作废。嘉兴市秀洲区新腾洋美石材加工场 2019年1月17日