

哎! 房贷利率又涨了

郑州首套房贷1月平均利率上浮19%

编辑/朱军

1月郑州首套房贷款平均利率为5.84%，业内人士称，房贷利率在2018年将保持目前水平，难有大的松动。

融360日前发布全国房贷利率监测数据，郑州首套房贷款平均利率为5.84%，相当于在五年期及以上贷款基准利率4.9%的基础上上浮19%，全国最高。

【数据】

1月郑州首套房贷款平均利率为5.84%

融360监测数据显示，2018年1月全国首套房贷款平均利率为5.43%，相当于基准利率1.11倍，其中，最低值为厦门，保持4.96%，最高值为郑州，达5.84%。这意味着，郑州目前首套房平均利率水平为五年期及以上贷款基准利率4.9%的基础上上浮19%。

记者走访发现，这一统计数据与目前市场情况吻合。

除了工商银行、农业银行等几家银行机构还针对部分客户提供首套房利率上浮15%外，其余银行针对首套房客户贷款利率都至少

要上浮20%，有部分银行上浮幅度甚至达到30%。

不过，与2017年年底放贷速度延缓不同，只要贷款人同意上浮，各家银行的放贷速度还是比较快的。

【说法】

房价跌10%都不足以补偿贷款的涨价

对准购房人来说，郑州贷款利率节节攀升的“杀伤力”相当大。

以100万元30年期房贷为例，如果利率在基准利率的基础上上浮20%，每个月还款为5918元，30年期支付利息为113万元；而如果是基准利率，月均还款将减少600元，只有5300多元一点儿，30年期支付利息总额也只有90多万元，比上浮20%的情况下减少20多万元。

“目前郑州一套普通住宅价格在150万元左右，如果贷款100万元购买，目前首套房贷款利率上浮20%要比基准多花20多万元利息。这意味着房价即使下跌10%，也难弥补

房贷利率上涨带来的损失。”正准备购房的张女士算了一笔账，这让买房还是不买变得分外纠结。

【分析】

房贷利率2018年难以松动

中信银行在北京停发房屋抵押贷款，北京、上海等一线城市传出房贷利率持续走高，这让已承担不低房贷利率的郑州市民更加焦虑。

“目前一线城市房贷利率持续上涨，但郑州贷款利率已经相对稳定，两者的差距会逐渐缩小。”融360分析师李唯一说。

她预计，郑州目前首套房利率继续大幅上浮的可能性不大，毕竟首套房利率上浮20%已经达到历史的高点。

从全国看，目前房贷利率上涨幅度已大体上呈递减趋势，同时市场中房贷需求增量亦呈递减趋势。因此，她预计，如果不是遭遇剧烈的楼市波动因素或是政策因素，房贷利率在2018年将保持目前水平，难有大的松动。

哇! 房租在下降

春节后郑州房租同比下降二三成

编辑/朱军

不经意间，郑州市民王先生发现投资的一处48平方米的小房子，租不上价钱了。今年正月初五，他将其以每月1700元的价格在多家房屋中介公司登记租赁，5天过去却无人咨询。为早日出租，他立即降低300元租赁费，希望房客光临。

按照往年惯例，新年过后是房屋租赁市场的旺季，今年郑州的房屋租赁市场为何波澜不惊？是什么导致租客们理性看待租赁价格？

普遍遇冷

以前空房多位租客问

如今少人咨询

“这套房子在郑大一附院附近，紧临碧沙岗、绿城广场，周边又有丹尼斯、锦艺王府井商圈，价位适当放低些，应该不愁租不出去。”王先生说，让他不解的是，为何短短两三年时间，自降300元却难租出。

而据工人路一家房屋中介公司提供的信息显示，一套万福花园的房子，房屋面积为91平方米，带天然气，简装，每月租金为1300元。

什么原因

多渠道房源陆续入市等

租金合理回归

房租走低，对进城务工者来说是件好事儿。那么，纵观最近两三年，是什么助推郑州房租降低呢？

今年40多岁的徐中强，是郑州某不动产中介的总经理，在郑州从事二手房销售近20年。据其分析，2015年左右郑州都市村庄没全面改造前，租房价格相对比较平稳，即使三环内的都市村庄改造了，价格也没有出现太大的波动，因为很多租户搬到更便宜的三环外了。

房子租价出现大幅上扬，是从都市村庄大面积拆迁开始。不少都市村庄的居民，拿着过渡费拆迁费，手里不差钱，且自己又不买房，因此，他们对外租房的时候，价格出得都不低，爱租不租，造成租赁价格的“貌似繁荣”。都市村庄拆迁，很多外来务工人员抓紧找居所，又出现市场需求的“貌似增多”，很多房子的业主以为房租价格大涨，就趁机上调价格。

这种租金攀高的现象在2017年春节过后，出现了急转直下，不少人发现房子不好租了，或者租金难以上涨。原来，都市村庄拆迁后，回迁房陆续竣工，投放市场增多，很多都市村庄居民手里紧握着几套，甚至十几套房，他们急于对外出租，就降低租金价格。

未来怎样

去年房租降20%到30%

今年将持续降低

采访中，多位房地产界人士预测，目前以及今后一段时间，郑州的房子租金价格降低是发展趋势。

“2017年，郑州市的房屋租赁市场租金价格普遍降幅在20%~30%，今年刚刚开始，估计房屋租金也会延续着这个节奏持续下去。”徐中强说。

郑州市房管局政研室相关人士就此分析称，最近两年，郑州房屋租赁价格走低，回归到相对理性的消费区间，在意料之中。据其介绍，去年7月，郑州纳入了全国10个住房租赁试点城市，搭建这个平台，就是试图整合多方房屋资源信息，遏制住租金虚高情形，让租房者得到实惠；与此同时，各区的大量公租房投放市场，给务工者提供了房源，也助推了房租下调，“今年的房产会马上召开，会有更多的惠民信息出台”。