



## “郁闷！连房贷都被套了” 降息后，房贷者纷纷要求“固转浮”

文 / 见习记者 刘威

“又降息了，这已是9月以来的第五次了吧”。23日，央行再次降息后，大家就开始对此议论纷纷。在前两年利率连续攀升时，为规避继续加息的风险，很多买房人都选择了银行的固定利率还款。但从今年9月到12月，央行在四个月的时间里五次降息，当初办的固定利率还贷就显得非常不划算，甚至可以说是严重亏损。一度颇受欢迎的固定利率房贷变得“高处不胜寒”。

### 亏得多的 每月要多还 500 元

陈小姐就是固定利率的“受害者”之一。07年年初，陈小姐和先生买了一套房子，并在银行办理了一份5年期30万的住房贷款，“当时行情大好，银行已几次加息，固定利率只比同期浮动利率略高一点，只要央行再加一次息，固定利率房贷的优势就立即显现出来。我和先生都认为未来很有继续加息的可能，所以选择了固定利率，避免将来还更多的利息。”

于是，陈小姐采用了固定利率还款，当时的利率是5.73%，这样每月需要还款5762.25元。

随后的接连升息印证了她的判断，房贷利率一度达到过7%的高度。而现在最新的首套住房浮动贷款优惠利率是4.032%，也就是说，现在每月只要还款5529.29元，这样算下来，陈小姐每个月就要比以前多232.96元，5年下来，就要多交13978元。

陈小姐对自己当初的做法很是后悔：“现在处于一个降息的趋势，而且从9月就开始频繁降息，我和先生当时就想把固定利率转为浮动利率，避免更多的损失，这个月23号又降了息，我们转浮动利率的想法更迫切了。现在想想这种固定利率真是特吃亏，真的郁闷啊，以前是股票被套，现在连房贷都被套牢了。”

在过去两年央行频繁加息的环境下，固定利率房贷业务一度受捧。不少商业银行为扩展房贷市场，推出了固定利率房贷产品。由于固定利率房贷在当时锁定了利率风险，吸引了不少贷款者。像陈小姐这样当时觉得避开了风险，现在却吃亏“被套”的客户不在少数，有的客户当时甚至是以利率7%左右办理了固定利率，那现在的损失就更大了，每月要比以前多还500多元，因此大家想“固转浮”的心情实在是迫不及待。

中信银行理财师为记者算了一笔账，去年3月18日加息前，五年期以上贷款利率为6.84%，多次加息之后最高达到7.83%。现在，经过多次降息后，五年期贷款利率跌回5.94%。“肯定要转为浮动利率，不然客户吃亏太大了”。

### 固定利率业务 暂时搁浅

加息通道上一度备受青睐的固定利率房贷业务，如今变得无人问津，在可能继续降息的预期下，大家更不愿意锁定贷款利率为一个固定值不变，错失降息带来的实惠。

光大银行是国内最早推出固定利率房贷业务的银行。记者拨打了光大银行客服电话，称自己办理了固定利率房贷业务，想咨询下情况，客服将电话转到个贷部，个贷部门的职员刚一开口就说：“你也是来咨询‘固转浮’的啊！呵呵，今天来咨询的客户不计其数，我们也在办理多款单子（固定利率转浮动利率的申请），降息以来不断有客户提交固定转浮动的申

请，但具体的情况你还是到营业网点去了解吧。”

另外，记者到建行、中行杭州分行等网点，从业务员口中了解到，自从9月开始降息以来，申请固定利率房贷的客户就已经少之又少了。在数次降息后，现在基本上已无人申请固定利率房贷。现有的固定利率房贷客户也纷纷倾向于将固定利率房贷转为浮动利率房贷。

### “固转浮” 按理要收违约金的

“固转浮”需要收手续费吗？记者从光大银行、中行等银行杭州分行了解到，此前办理固定利率房贷的客户可申请转为浮动利率房贷，最多可在当前基准利率基础之上上下浮30%。此外，还有银行甚至对固定利率转浮动利率不收违约金。

中信银行杭州分行个贷部经理潘颖说，自今年9月降息开始，就有客户前来询问，可否将固定利率改为浮动利率，客户同银行签订固定贷款利率后要求转为浮动，实际上是一种违约行为，因而需要支付一定金额的违约金。“但我们杭州分行鉴于市场行情，加之办理固定利率的客户基本都是贵宾客户，因此我们对申请‘固转浮’的客户，没有收取手续费。当然我们也有最基本的要求，就是客户申请固定利率最起码要满1年。”

也就是说中信银行固定利率住房贷款客户只要贷款满1年，即可申请将固定利率贷款转为浮动利率贷款，银行不收取违约金。具体下浮比例依据银行对客户的综合评估结果而定。

其他几家银行也表示，由于固定利率贷款是贷款者和银行通过协议约定，因此一旦有客户要把固定改为浮动利率，就意味着贷款者违约，银行要收取一定的违约金。至于具体收多少违约金，各银行规定不同。如招商银行，违约金的计算公式为：违约金=违约金额×（放款时固定利率-改浮利率当时市场浮动利率）×固定期限剩余期限。

### 专家提醒 不要盲目“固转浮”

业内人士认为，固定利率适合有升息预期以及想要锁定贷款成本的投资者。但是固定利率贷款相对高于同期的贷款基准利率，计划短期内提前还贷或者想增加还款额的购房者，不适合申请固定利率房贷。

就目前的连续降息，银行建议客户在决定转换前，应先请工作人员算账，如果节省的利息少于需缴纳的违约金，就不必转成浮动利率，否则就应在年底前尽快申请转换。顾客千万不要盲目“固转浮”。

但目前也有另一种声音：在做出决定前，需要通盘考虑，现在的利率政策是国家为刺激经济采取的非常之举，待利率多次下调并“触底”后，届时申请固定房贷，会比较划算。