

# 长沙已有楼盘开始试水“3年0月供”

“先息后本”贷款模式已在北上广等地实施 观点:降低了购房门槛,但需做好长期资金规划



扫码看视频

最近,楼市“先息后本”的贷款模式再现江湖。北京、上海、广州、珠海、东莞等多个城市的银行都明确,房贷也可以申请先息后本的还款方式。6月13日,三湘都市报记者走访发现,在长沙,已经有楼盘开始试水“3年0月供”模式。

毫无疑问,“先息后本”可以减轻短时间内的月供压力,甚至在最初几年,购房者只需要支付利息不用还本金。这些创新的还款模式对楼市有何影响?长沙会推广吗?

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 涂昕睿



6月13日,在绿叶水果谷苑路店,货架上摆满了降价西瓜。果臻优品水果店,店主正在为顾客切西瓜打包(左上图)。

## 货架C位蓝莓低至9.9元/盒,西瓜部分网批价仅1元/公斤 蓝莓、西瓜迎来大降价,你吃上了吗



扫码看视频

三湘都市报6月13日讯 气温不断升高,水果大量上市。继5月中旬榴莲大幅降价后,近期,蓝莓、西瓜的价格也逐渐开始变得“美丽”。曾

卖到数百元一斤的蓝莓,价格迎来“跳水”,甚至有商贩推出“十元三盒”的优惠价。与此同时,夏季水果“王者”西瓜也开始降价,部分网上批发渠道的西瓜仅售1元/公斤。

在长沙,蓝莓自由、西瓜畅吃是否近在咫尺?6月13日,三湘都市报记者展开走访。

因为价格较高,在不少人的心里,蓝莓总被打上“奢侈水果”的标签。6月13日,记者走访长沙多家水果店发现,夏季的蓝莓价格还挺诱人。不少商家在货架C位摆放9.9元/盒的蓝莓,吸引来店顾客挑选。“4月蓝莓刚上市时,125克/盒装规格的,最低也要卖到近20元,现在竟然开始‘甩卖价’了。”在果味飘香兴汉门店,顾客王女士感慨。

果味飘香兴汉门店店主表示,蓝莓降价已持续了一段时间,“5月中旬的样子,价

格就降下来了。”该店主还表示,降价后的蓝莓特别受欢迎,多数来店顾客都会顺手带上一盒。在绿叶水果谷苑路店,记者看到,原价15.8元/盒的每日鲜活国产蓝莓,现价11.8元;怡颗莓中果蓝莓售价14.9元/盒,比原价便宜了近10元……

除了蓝莓降价,近期,西瓜的价格也让许多吃货感到惊喜。家住长沙市岳麓区梅溪湖附近的滕先生也不例外。每年一到夏天,西瓜是他的“续命法宝”。6月12日,滕先生发现,家楼下果臻优品水果店的西瓜降价了。“早前买的美都麒麟瓜还是15.98元/公斤,现在只要5.98元/公斤!”滕先生兴奋地对记者说,“我买了半个麒麟瓜,才花了15.8元。”

“我干水果这行13年了,从没见过美都麒麟瓜有现在这般的‘骨折价’!”果臻优品水果店店主描述,麒麟瓜5月份刚上市,平均每公斤价格在15.96元—19.96元不等。“现在无籽、脆甜的美都麒麟瓜,精品瓜价格是9.96元/公斤,做活动的瓜价格是5.98元/公斤。两个品类口感差别不大,推荐活动价西瓜,主打一个性价比。”

■文/图/视频 全媒体见习记者 龙思言

### 最新:银行允许每月最低只还1元本金

近日,房贷利率频频下调。据不完全统计,目前,除了北京城六区首套房贷利率维持在4.05%之外,其余地区和城市的首套房贷利率全部进入“3”字头。其中,多数城市的首套房贷利率已降至3.1%—3.5%间,长沙首套房贷款最低利率仅为3.45%。

事实上,不仅仅是利率走低,为了进一步减轻购房者负担,近日,不少城市还出现了房贷“先息后本”的还款模式。成都、苏州等地部分银行已经可以申请“先息后本”。广州的一些在售新盘,还打出了“首付28万元起,还支持先息后本”的广告。

什么是“先息后本”?简单来说,是指在一段时间内只支付利息(一般是在2—5年),后期再支付本金。这种还款方式前期还款压力小,后期还款压力将持续增大。

比如,兴业银行的“随薪供”模式,第一阶段只还利息,暂缓归还贷款本金,最长36期;第二阶段按原借款合同中约定的还款方式按期还本付息。如果每月还款压力大,银行允许每月最低只还1元本金,最长缓冲期2—3年,贷款期限不变,利息按时还。

平安银行5月底也通过官方微信宣传了这种还款方式。其中,“二阶段还款”前三年内可以按月付息、无需偿还本金、在剩余贷款期限按月等额本息还款;贷款期限不少于十年,不超过三十年,当时开通城市包括上海、成都、广州等。

而在长沙,也出现了首个推出“3年0月供”的楼盘。近日,华发长沙一新盘开启长沙安心“入住还”活动,符合条件的业主可享受购房“3年0月供”。在此基础上,参与“以旧换新”再可额外享旧房1%售卖额补贴。

不过,据该项目工作人员介绍,项目购房群体是以改善型购房者为主,这几天也有新增认购,暂时没有选择“3年0月供”的。

### 提醒:会产生不可控的贷款违约和金融风险

“‘先息后本’在长沙楼市还未出现,也很少有人咨询,‘先息后本’主要应用在经营贷、消费贷等产品中。”业内人士介绍,“先息后本”等模式能够为有还贷压力的购房者提供“缓冲期”,在最开始的时间内月供压力较小,但其实际支付的本金和利息总额更高。

“羊毛出在羊身上,又不是不要还款了。”对于这些创新的还款模式,购房者李先生吐槽,“这些还款方式贷款期限是不变的,每月利息还是要按时还,总还款金额可能更多,压力还是一样大,感觉还是直接降低贷款利率更实在。”

而对于这类贷款方式重现的原因,广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,当下在居民按揭贷款申请意愿不强,而银行面临资产荒的情况下,把按揭作为优质资产来抢,会导致银行之间的竞争加剧,“5月17日楼市新政明确了房贷利率不设下限后,银行之间的竞争加剧,但通过降低利率抢客户的空间有限,只有通过贷款产品创新来拓客。”

“虽然创新的还款方式降低了买房门槛,让购房者有了更多的资金流动性和使用空间。但实际却治标不治本,并不适合所有的贷款人。”长沙一房企负责人指出,这种还款方式需要购房者做好长期的资金规划,因为若是后续收入状况不及预期,压力会变得越来越大,产生不可控的贷款违约和金融风险问题,“而从长沙来看,应该暂时还不会大范围跟进这种还款方式,或许即便有银行或者楼盘推出此类业务,咨询量也不会太高。”

## 2024年长沙市“港产业园”对接暨签约活动举行 打造江海联运,助力长沙产业“出海”

三湘都市报6月13日讯 今日,2024年长沙市“港产业园”对接暨签约活动在长沙举行,本次活动旨在通过港产业园的深度融合,为长沙和中部地区及长江经济带的经济高质量发展注入新的活力。

活动现场,港航企业代表对产业物流需求情况、产业政策、港航水运定制服务进行了发布,并完成了五轮签约,涵盖政府机构船舶通航互认、水水中转、铁水联运、港产合作、货源运输、船舶制造、船员培训、绿色发展、信息共享等方面,搭

建了长沙水运—产业信息共享发展平台,现场签约金额7545万元,合同货运量超过150万吨,将保障约26.3亿产值工程机械设备安全顺畅出海。

本次活动中,长江经济带各港口城市港航行业管理部门间还签署了框架合作协议。同时,江苏江阴港和长沙铜官港签订了水水中转的战略合作协议,这标志着长沙融入长三角及长江经济带国家重大战略,为中部地区崛起和长江经济带发展作出积极贡献。

■全媒体见习记者 李致远