

## 财眼

## 房贷利率“换锚”广州总体无变化

房地产业界认为,心理影响或大于实际影响

**新快报讯 记者乔麦报道** 全国范围内的房贷利率“换锚”正式落地,新发放的商业性个人住房贷款利率将参照贷款市场报价利率(LPR)进行定价。记者了解到,目前工、农、中、建四大行广州地区执行的新版房贷利率与国庆前执行的房贷利率基本无变化。

## 新房贷利率北京最高上海最低

从10月8日开始,商业银行新发放商业性个人住房贷款利率将由以往的参考基准利率变为参考贷款市场报价利率(LPR)。根据央行公告,首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。

早在今年8月份,各地也已经基本确定了个人住房贷款定价基准。

一线城市中,从首套房看,北京首套房最低利率水平高于其他城市,北京地区绝大多数银行加点后的房贷利率实际水平比较一致,首套为5.40%,比原来的主流水平高了1BP;二套为5.90%,比之前增长了2BP。广州最低利率水平与全国保持一致。上海是目前唯一的首套房贷利率低于LPR基准利率的城市。据报道,上海地区的首套房

业性个人住房贷款利率下限却在LPR报价上降了20BP,最低为4.65%,二套房则为基准加60个BP,最低为5.45%。

融360大数据研究院分析师李万赋指出,未来,在信贷额度紧张和严控房市的背景下,房贷利率上行趋势或将延续。而且,随着LPR房贷新政逐渐铺开,之前面临新政上涨压力但尚未调整的银行可能会在短期内有新的动作,也会进一步带来所在城市房贷水平的进一步上涨。不过,LPR报价水平和频率对房贷利率的干扰不会太大,从前两期LPR的报价水平来看,5年期的LPR变化频率可能会远低于1年期LPR,大概率会保持一个中短期的稳定。

## 广州房贷利率基本无变化

新快报记者发现,工、农、中、建、交五大行昨日已开始执行挂钩LPR的房贷利率,但和国庆前执行的房贷利率相比,利率水平基本无变化。原本的首套房贷利率是执行基准上浮10%,即为5.39%,而10月8日起,挂钩LPR的首套房贷利率在4.85%的基础上加54BP后,也为5.39%。二套房也同样,在LPR报价的基础上加

78.5BP后为5.635%,相当于原本的基准上浮15%。

某国有行广州一支行相关负责人告诉记者,从短期看,通过LPR为定价基准加点形成房贷利率与原先用贷款基准利率加点形成的利率相比也不会有太大变化。他强调,10月8日前已发放的商业性个人住房贷款和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款,仍按原合同约定的房贷利率执行。

根据融360统计,广州地区目前只有10家银行分(支)行执行LPR新政,执行水平也较为分散,但基本是在原水平上略作调整,部分国有银行及股份制银行仍维持着以贷款基准利率4.90%为基础的报价方式。

采用新方式的银行中,建行、工行、农行和招商银行等6家银行的首套房贷利率报价区间为5.39%-5.40%,二套房贷利率报价在5.63%-5.64%之间。不过,采用了新方式的渣打银行,报价水平比上述主流水平更低,首套房贷利率水平为5.15%,二套房为5.45%。可见,当地指导的利率定价水平应该为首套房贷利率水平最低为LPR加30个BP;二套最低为LPR加60个BP。

## 链接

金融工具  
将成未来调控主要手段

**新快报讯 记者丁灿报道** 昨日,个人住房贷款利率正式挂钩LPR。虽然利率变化几可忽略,但广州世联市场部经理崔登科表示,由此带来的预期不是很好,主要是对心里的预期,“其实利率现在跟以前是一样的,但市场此前有两种预期,一种是便宜一些,就是正向预期,可现在没有便宜,甚至贵了一点点,就是负相的预期,就是心理层面的一些影响,也就意味着可能未来调控会一直走下去。”

在房地产专家赵卓文看来,新房贷利率的定价机制蕴含着深意,既有市场定价机制的影响,又保留了根据需要“加点”的灵活性。房贷利率的浮动,未来将更反映楼市的冷热。从房贷利率定价机制的变化,我们可以判断,未来几年的房地产调控,金融工具将成为主要手段。从开发贷款到按揭贷款,规则越来越规范,从房地产信托到海外融资,监管越来越严格,决定未来几年房地产冷暖的主要因素,是房地产金融政策。尽管全球降息潮已经到来,基准利率稳中有降,是未来趋势。然而,由于中国房地产的特殊性,LPR定价机制下的房贷利率,短期内仍难下降,甚至会有阶段性上升。

“房贷利率总体是稳定的”,克而瑞广州区域首席分析师肖文晓表示,房贷挂钩LPR是利率市场化的一部分,政策本身是中性的,对于普通购房者来说当前最为关心的话题还是房价的涨跌而非利率挂钩政策的变化。

## 广州部分银行房贷利率情况

银行名称	原首套房贷利率	现首套房贷利率	原二套房贷利率	现二套房贷利率
工商银行	基准上浮10%(5.39%)	LPR+0.54(5.39%)	基准上浮15%(5.635%)	LPR+0.785(5.635%)
农业银行	基准上浮10%(5.39%)	LPR+0.54(5.39%)	基准上浮15%(5.635%)	LPR+0.785(5.635%)
建设银行	基准上浮10%(5.39%)	LPR+0.54(5.39%)	基准上浮15%(5.635%)	LPR+0.785(5.635%)
中国银行	基准上浮10%(5.39%)	LPR+0.54(5.39%)	基准上浮15%(5.635%)	LPR+0.785(5.635%)
交通银行	基准上浮10%(5.39%)	LPR+0.54(5.39%)	基准上浮15%(5.635%)	LPR+0.79(5.64%)

下半年回款紧迫感已现,首付分期,推“一口价”单位,送物业费……

## 房企“十一”多样“促销手段”加快去货

不少楼盘“金九”抢跑或延后推新,供货不再扎堆“十一”黄金周,受此影响,刚刚过去的国庆假期楼市成交数据同比有所下降。网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示,今年国庆假期(10.01-10.07)广州一手楼网签成交617套,同比减少39套,下降5.95%。广州中原研究发展部监测显示,今年“十一”假期广州一手住宅实际开盘/加推约2221套,较去年同期上升17%,整体去化率接近六成,略优于下半年平均去化水平。

■新快报记者 丁灿

全市近半新货在增城  
非地铁盘让价吸客

今年国庆假期,广州外围五区依然是成交主力,共计成交431套,中心六区则成交186套。具体到每一区,增城夺得销冠,共成交252套,而越秀零成交。

国庆长假期间,表现活跃度较高的增城支撑全市46%的新推货量。据广州中原研究发展部调研,假期主力推新区域为增城(1023套)、番禺(350套)及花都(470套)。

值得注意的是,增城朱村集合了8个主力在售楼盘,既有千亿级房企碧桂园(科慧花园)、保利(东湾、大国璟)、万科(春风十里)、华润(润悦)项目,亦有如汇港(威华国际)、实地(蔷薇国际)、广铝(荔富湖畔),各盘为吸引买家“各显神通”,朱村大部分项目整体折后价位于1.9万-2万元/㎡之间。国庆假期,不少朱村项目将楼层、朝向较次的单位进行特价促销处理,此部分单位折后均价为1.65万-1.8

万元/㎡,一套三房单位总价控制在150万-170万元,吸引不少预算有限的买家咨询。此外,部分项目为促成成交,为买家提供“1.5成首付”“赠送2年物业费”等优惠方式。

但需要指出的是,朱村“优惠战”更多集中在距离地铁较远的项目、楼栋,临近地铁口的“笋盘”价格依然坚挺;如调研期间咨询科慧花园近地铁口的楼栋单位,“起步价”依然保持2万元+,可见优质项目市场价值依然强势。

大部分项目价格“平稳”  
个别项目节后或会调价

从价格来看,目前广州大部分项目的价格策略仍是维持“平稳”。广州中原研究发展部针对性调研全市23个“旧盘加推”项目发现,“十一”推售价格与最近3个月持平(或变化幅度±3%)的项目13个,占调研总量的56%。与3个月前对比,价格让利的项目7个,占总量的30%,让利幅度集中

在4%-7%,普遍采取“特价房”“一口价”方式刺激成交。

此外,部分地铁、规划利好,土拍热区以及库存紧张的板块,价格表现坚挺。地铁利好板块如知识城(21号线即将贯通至天河),土地热区如大坦沙、广钢(荔湾冷冻厂地块拍出4万+楼面价)等,调研期间开发商表示国庆后调价的可能性比较高。

另外,基于“买方市场”的市场环境,开发商普遍放宽首付款缴交期限。今年“五一”超7成项目要求7天内完成首付款缴纳,“十一”调研期间,51%的项目将首付期限“宽容”至1个月。此外,部分急于出货回款的开发商甚至推出“首付分期50%,一年免息”等方式刺激成交。

“金九”成色不足  
房企“十一”更具紧迫感

9月广州网签一手住宅成交量为6523宗,同比下跌33%。对于下半年回款任务较重的房企而言,必须积极备战

“十一”及四季度市场,因此今年国庆前夕及假日期间,全市货量充足、竞争激烈的板块,此前定价过高的项目,大部分采取“促销手段”加快去货。

今年“十一”前夕推货的“紧迫感”主要体现在新批供应上,9月广州一手新批住宅6195宗,对比8月大幅增加两成,与年内市场热度较高的4、5月供应量基本处于同一水平(6000+宗)。

从今年“十一”市场情况来看,广州市场存在不同板块“冷热不均”的趋势。对于临近地铁、生活配套成熟、规划前景佳的区域,去化表现相当理想,如均价达3万+的花都湖湖景房,4万元+的南村万博,5万元+的天河,仍不乏追捧买家。

相比之下,部分远离地铁、缺乏实际利好刺激、价格与价值不符的项目,则面临冷淡局面,即使小幅让利,仍难以吸客。因此广州中原研究发展部认为,广州不缺购置需求,大批实力买家等待“合适单位”置业。