

广州个别国有银行首套房贷利率降至4.8%

继此前部分外资银行的首套房贷执行利率降至4.6%后,广州的其它银行近日也积极调整利率。记者向多家银行了解发现,个别国有银行,二手房首套房贷利率低至4.8%,但需通过指定合作按揭公司申请;部分股份制银行目前首套房利率在4.9%,无需附加购买理财产品,大概一周内可放款。

■新快报记者 何璐诗 魏鑫



■VCG供图

部分中资银行首套房利率低至“4字头”

虽然前两月已有个别银行首套房贷利率下调至4.6%,但此前仅限于外资银行,记者近日发现,部分中资银行同样积极下调房贷利率下限至“4字头”,甚至有国有银行,首套房贷利率最低达4.8%。

“二手房首套房利率最低是4.8%,但是要申请,要找我们合作的按揭公司。”中国建设银行某支行工作人员向记者表示,这个最低利率的申请,只做二手房,除了要找合作的按揭公司,还需看客户的征信和建行的业务情况,并需要“在建行理财”。而新房的首套房利率,另一建设银行支行告诉记者,首套房贷利率为5.2%,二套为5.4%,放款周期在1月内。

中国农业银行方面,目前依然维持3月底的房贷利率,“首套+60BP,执行利率为5.2%;二套+80BP,执行利率为5.4%。”而中国工商银行,首套房贷利率同样为5.2%;中国银行则为5.4%。

除了个别大行表现积极,部分股份制银行同样迈向“4字头”,广发银行工作人员告诉记者,“目前我们首套房贷为4.9%,只要有合作的楼盘就可以,这个利率是这个月刚有的,还未确认这个利率能否做组合贷,但基本一周内就能安排放款。”至于享受低利率是否有附加条件,广发银行工作人员向记者强调,无需购买理财产品。

招商银行广州某支行客户经理则表示,目前首套房利率则为5.0%,同样前提是购入合作的楼盘,放款周期1个月内。

广州资深按揭贷款专家郑大源向记者表示,“渣打、汇丰银行最低首套房利率可以达到4.6%,但这些外资银行是无法做公积金贷款。部分中资银行可以申请低利率,但也有一定的条件,例如要求搭配一定产品,具体要看客户的资质。”

“这个‘4字头’的首套房利率,有一定的特殊性,毕竟是有要求的。低于5.0%的,其实存在一定的营销噱头。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向记者表示,“现在普遍来说,首套房贷利率还是在5.0%-5.2%之间。”

“短时间内首套大范围调整至4.6%的机会不大”

继2月四大行同步下调广州地区房贷利率后,4月央行再次下调金融机构存款准备金率,共计释放长期资金约5300亿元,广州地区的房贷利率得以进一步下行。广州多家银行在“首套房贷款利率最低不低于LPR,二套房贷款利率最低不低于LPR+60BP”政策框架内,持续下调了个人住房贷款利率,多数银行下调幅度在20—60个基点不等。

2月,四大行首套房利率从此前的LPR+100BP(5.6%)下调至LPR+80BP(5.4%);二套房利率从此前的LPR+120BP(5.8%)下调至LPR+100BP(5.6%)。3月,广发银行首套房利率调至最低5.15%;渣打银行对优质

客户提出与LPR齐平的方案,调至最低4.6%。到了5月,部分国有银行在一定条件下以4.8%抢跑。

这样的趋势下,在郑大源看来,长期来看,中资银行也有可能下调至4.6%。

严跃进则认为,短时间内首套调整至4.6%基准利率的机会其实不大,“5.2%到4.6%的话,需要下调60个基点。每改革一次下调20个基点,其实已经非常不错,越往下调的话,空间会越来越小,所以完全要做到基准的可能性不大。”

5月6日,央行发布了《2022年一季度金融机构贷款投向统计报告》,报告指出,一季度房地产开发贷款增加

2900亿元,比上年四季度多增4414亿元。3月,新发放个人住房贷款利率为5.42%,比年初低17个基点。

此前,央行金融市场司司长邹澜称,全国已经有一百多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况,自主下调了房贷利率。严跃进表示,央行这种表述比较罕见,“一个重要政策特征就是,不断公开地、有意识地、强调性地、引导性地来说一个事实,即房贷非常宽松。”

各银行均向记者表示,目前房贷额度普遍较为充足,只要购房者资料齐全,可以随时申请贷款,银行放款时间也明显缩短。郑大源告诉记者,“现在基本上各个银行都不积压,合理的时间内都可以放款。”

“市场的反应略慢一点,后续还是有机会的”

信贷市场放松,房贷利率下降,却未让广州“五一”楼市成功迎来高峰。根据网易监测阳光家缘数据显示,5月上旬(5月1日-10日),广州新房成交量为1665套,而去年同期为3409套,成交量同比下降过半。

据克而瑞广佛监测,“五一”假期首日住宅仅成交798套,同比下降52%,

去化率仅32%。不过与3月的18%去化率以及4月的28%去化率相比,“五一”假期去化情况已经有所好转。

供应方面,不断宽松的政策环境似乎让不少房企看到“曙光”,陆续推出新货。克而瑞广佛指出,4月住宅供应10445套,环比上涨174.15%,同比下降31.02%。“可以看到,在政策环境进一步

趋暖之后,开发商在二季度业绩冲刺的意愿明显提升。”

严跃进向记者表示,现在房贷利率调整,对于一手以及二手市场的影响还较为微弱,市场的反应略慢一点。“不过,市场行情虽然还没完全走出下降,但也不至于继续下滑,有些城市数据还是有一些表现,后续市场还是有机会的。”

价格整体持平,热门板块个别楼盘价格出现变动

虽然成交量未有明显提升,但五月以来,广州房企营销积极性明显复苏,营销活动数量、规模以及折扣力度较之前都有提升。大部分项目“五一”假期都推出优惠活动,“五一”黄金周期间大部分楼盘均价基本持平,部分特惠房价格能优惠1000元-3000元/平方米不等。

根据克而瑞广佛监测,天河的保利天汇由于本次小户型收筹不太理想,最终价格调整2000元/平方米,均价约6.7万元/平方米。番禺的珠江铂世湾本次加推的4栋楼间距较小,居住舒适度降低,所以价格调整1000元/平方米,价格为4.5万-4.8万元/平方米。

而另一方面,部分板块行情不俗,部分项目更率先变动价格,加推试探市

场,如老黄埔的富力南驰·富颐华庭2月加推均价4.85万元/平方米,而5月加推价格最高则为5.5万元/平方米,部分单位对比上一期价格变动6500元/平方米。番禺万博的越秀和樾府均价为6.3万元/平方米,与上批次相比变动3000元/平方米。荔湾花地湾的万科金域曦府“五一”无优惠,较去年11月相比,整体单价微调500元/平方米,均价为5.7万元/平方米。

总体来看,各区域热度依旧分化。11区中,天河、海珠、荔湾、越秀4区中高端需求坚挺,其中琶洲TOD首开热销,去化达9成;而珠江花城加推大户型产品,市场反响一般。北部的白云、花都区域则受疫情影响较大,无集中加

推。黄埔、番禺受外溢客群追捧,热度集中在科学城、知识城板块,其中品秀星樾、星汇城、合生中央城大批量入市。南沙、增城、从化等暂无利好刺激,购房者观望为主。克而瑞广佛指出,“全国各地接连不断的宽松举措,增添了开发商的信心,预计5、6月份市场成交有望进一步转好。”



扫码了解广州楼市最新动态