

广州部分银行首套房贷利率再走低

最低至3% 低

有商业银行对贷款额 1000 万元以下不查流水

在5月底全面取消房贷利率下限后,广州首套房贷利率普遍调整至3.4%,部分外资银行最低调至3.15%。7月,首套房贷利率一降再降,对于征信良好的客户,有商业银行以及外资银行称首套房贷利率能低至3%。而流水要求方面,有商业银行表示,贷款额1000万元以下不查流水。

■新快报记者 何璐诗

3%首套房贷利率有门槛,仅“优质客户”可享受

随着广州多家银行加大力度抢客,新快报记者走访发现,部分银行目前首套房贷利率低至3%,购房成本进一步下降。

今年5月28日,广州发布房贷新政,明确“银行业金融机构结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,按照市场化、法治化原则合理确定每笔贷款的具体首付比例和利率水平”。政策出台后,广州主要银行纷纷下调房贷利率,国有四大银行将首套房贷利率降至3.4%,二套房贷利率降至3.8%;华润银行、渣打银行、广发银行等银行首套房贷利率为3.3%,而汇丰银行首套房贷利率更低至3.15%。

近期,多家银行继续调整房贷利率下限,其中外资银行调降尤为积极。新快报记者了解到,目前渣打银行首套房贷利率低至3%,而汇丰银行则为3.05%。“这3%的利率是有一定门槛的。”广州资深按揭贷款专家郑大源告诉记者,“要享受渣打银行的3%利率,需要是优质客户,除了流水能覆盖2倍月供,还需要工作单位是500强企业或在体制内等。其次,这个优惠利率需要首付两成或以上,不接受首付1.5成。如果客户资质不符,则利率为3.15%。”

另一外资银行汇丰银行的房贷利率同样低于目前四大银行的3.4%。新快报记者了解到,汇丰银行首套房贷利率普遍为3.15%,如果是优质客户,例如征信良好无负债,且贷款金额达到500万元以上的,则可以申请降至3.05%。

新快报记者走访发现,有商业银行对于优质客户的利率优惠也存在“额外打折”。光大银行一名分行贷款经理称:“我们目前在3.65%的基础上打八五折,利率约为3.15%。如果借款人征信良好,流水达到月供两倍且无负债,资质良好,我们也可以做到3%。”该贷款经理表示,可以根据客户具体情况灵活申请折扣。

新快报记者算了一笔账,以等额本息30年的方式贷款500万元,以3.4%的房贷利率计算,利息总额约为298.2万元;3%的房贷利率,利息是258.9万元,利息相差近40万元。

有商业银行对头部房企楼盘“低调”提供特别优惠

除了个人征信,购房者选的楼盘是否优质,亦成为能否申请特殊利率优惠的关键。招商银行一名贷款经理表示:“外资银行不和开发商合作,他们只做二手业务,而在一手市场,如果是头部开发商的大盘,我们首套利率可以做到3.15%。”该贷款经理透露,“针对金葵花客户,如果选购头部房企的优质楼盘,我们可以做特殊的利率申请,但楼盘现场有利率管控,正常来讲利率是3.4%,我们需要低调地做……”光大银行贷款经理同样表示:



■目前广州首套房贷利率普遍为3.4%,有银行以低至3%的利率“抢客”。

“特殊利率优惠申请的其中一个条件,便是购买的是优质开发商的产品。”

郑大源告诉新快报记者,一家银行是否受理一个交易,会考虑买家的多个因素和房源的具体情况。目前的房贷利率存在信息不对称,很多购房者难以了解每一家银行的具体利率政策,因此也不知道哪家银行最适合自己的。“比如买家通常通过中介买房,通过按揭公司申请贷款,这些专业机构不说哪些银行最合适,甚至故意隐瞒一些数据,购房者根本不知道自己选哪家银行可以享受最低的利率。购房者如要清晰了解,可以到专业透明的贷款平台对比利率,或者自行到多家银行进行沟通。”

有商业银行接受兼职收入、房租等作为工资流水

广州取消房贷利率下限后,各家银行自主定价,而部分银行也自主对工资流水方面的审批门槛进行宽松调整。招商银行贷款经理向新快报记者坦言,目前1000万元以下的房贷免查流水。“会收客户的流水作为贷款资料保管,但对流水没有作明确的要求。超过1000万元会有明确的要求,但只要流水不是特别少的话,基本能过审”。

“我们目前并不能免查流水,但很

多其他的收入来源都可以算作工资流水。”光大银行贷款经理告诉新快报记者,“目前接受兼职收入、房租等作为工资流水,个人转账的重点看有没有打税,打了税的也能算入流水。”

新快报记者留意到,以往贷款购房不可或缺的“收入流水”,近年已不再是申请房贷的必选项。早在2022年,部分银行便提出,只要五成首付或以上,无论一手还是二手的客户,不管在广州哪个区域购房,只要提供单位收入证明,达到条件的都可以免流水。郑大源告诉记者:“免流水的政策其实很早就有,以前不能降利率,那就降门槛,现在只是尺度不同。此前只有少数银行采取此政策,目前已有几家银行可免流水,但条件不同,有的看是否优质单位,有的看贷款额度,有的看首付比例。放款时间方面,一般为一两周。”

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,现在一方面是银行抢房贷;另一方面是新增购房客户基本以刚需、刚改为主,对于房贷利率比较敏感。“目前,银行投放贷款的积极性很高,特别是在资金来源成本高、居民增加定期贷款的积极性高涨、提前还贷现象仍存在的的情况下,再加上房贷又是安全且盈利有保障的资产,所以银行之间抢房贷份额的内卷较为严重。”

一周资讯

李嘉诚旗下东莞项目降价抛售

李嘉诚旗下位于东莞的海逸豪庭项目近日被传以五折价格抛售在售房源。海逸豪庭是长江实业集团旗下和记黄埔开发的楼盘,位于东莞市厚街镇横岗水库旁,是东莞少有的大型楼盘之一。此前该项目销售均价2.3万元至2.4万元/平方米,目前特价单位降至1.3万元至1.5万元/平方米,每平方米售价下降近1万元。目前该小区二手房源挂盘价约为1.5万元/平方米。

富力地产子公司面临清盘呈请

7月9日,富力地产发布公告称,其全资子公司兆晞有限公司已于7月8日收到 Seatown Private Credit Master Fund提交的清盘呈请。该呈请已在中国香港高院提交。Seatown Private Credit Master Fund是该贷款的贷款人之一,持有未偿还本金的18%。富力地产表示,该贷款有充足的抵押品,包括一家全资子公司的全部股权,该公司间接持有位于中国的68间酒店及一幢写字楼。富力地产认为,该清盘呈请不会对集团的业务运营产生实质性影响。董事会表示,该呈请并不代表兆晞有限公司及本公司其他持份者的利益。

建业上半年合同销售总额同比腰斩

7月8日,建业地产发布2024年6月未经审核合同销售数据。6月份,集团取得物业合同销售额9.6亿元,同比减少为23.4%;合同销售建筑面积136931平方米,同比减少为28.3%;每平方米平均销售价格为人民币7046元,同比增加为6.8%。2024上半年,集团已取得物业合同销售总额45亿元,同比减少为55.1%;总合同销售建筑面积673927平方米,同比减少为53.5%;每平方米平均销售价格为6676元,同比减少为3.4%。

深振业A上半年预亏超2亿元

7月5日,深振业A发布2024年半年度业绩预告,预计上半年净亏损2亿元至3.5亿元,而上年同期盈利848.82万元。基于审慎客观的原则,公司本期计提相应存货跌价准备;公司房地产业务毛利率同比下降。公告显示,深振业A预计2024年1月至6月业绩预亏,归属于上市公司股东的净利润为-3.50亿至-2.00亿,净利润同比下降4223%至2456%,预计基本每股收益为-0.2593至-0.1481元。深振业A表示,公司业绩变动的主要原因为基于审慎客观的原则,公司本期计提相应存货跌价准备;公司房地产业务毛利率同比下降。

(何璐诗 据公开资料整理)

