

全国首套房贷款利率连续 22 个月上涨

融 360 统计数据显示,至今年 10 月份,全国首套房贷款利率连续 22 个月上涨。不过,北京首套房和二套房贷款平均利率环比均出现下降。

与此同时,北京 10 月份二手房成交量为 8879 套,继 2 月份后再次低于万套,成交量环比下降 41.9%。受成交量降低等原因影响,近期多家银行放款速度较快,还有个别银行下调了贷款利率。

全国首套房贷款利率连续 22 个月上涨

根据融 360 统计数据,10 月份全国首套房贷款平均利率为 5.71%,相当于基准利率 1.165 倍,较 9 月份环比上升 0.18%;同比去年 10 月份首套房贷款平均利率 5.30%,上升 7.74%。值得注意的是,至今年 10 月份,首套房贷款利率已连续 22 个月出现上涨。

在监测的全国 35 个城市 533 家银行中,有 27 家银行分支行首套房贷款利率上升,占比 5.07%,较前一个月增加 10 家银行分支行;有 19 家银行分支行下调利率,利率高位回调银行数量增加 16 家;此外,有 486 家银行分支行首套房贷款利率持平,占比 91.18%。

有 126 家银行首套执行基准利率上浮 10%;156 家银行首套执行基准利率上浮 15%;140 家银行首套执行基准利率上浮 20%;36 家银行首套执行基准利率上浮 25%;29 家银行首套执行基准利率上浮 30%。

二套房方面,10 月份房贷平均利率为 6.07%。533 家银行分支行中,仅有 20 家银行二套房贷款利率执行基准利率上浮 10%,22 家银行执行基准利率上浮 15%,其余银行均上浮 20%及以上。

北京首套、二套房贷款平均利率微降

其中,北京首套房和二套房贷款平均利率环比均出现下降。融 360 数据显示,11 月 13 日,北京首套房贷款平均利率为 5.47%,较上期环比下降 0.36%;二套房贷款平均利率为 5.90%,环比下降 0.17%。

在北京地区监测的 30 家银行中,有 24 家银行执行基准利率上浮 10%,有两家银行执行基准利率上浮 15%,有两家银行执行基准利率上浮 20%,1 家银行执行基准利率上浮 30%,另有 1 家银行分支行停贷。在二套房方面,28 家银行执行基准利率上浮 20%,另有 1 家银行执行基准利率上浮 30%。整体情况稳定。



资料图片

《证券日报》记者近日走访了北京地区 10 余家银行,其中,中行、农行、建行、交行、工行、中信、华夏、光大、招商、北京银行、南京银行等多家银行分支行工作人员表示,目前首套房实行基准利率上浮 10% 的贷款利率政策。在记者走访的银行中,仅有浦发银行等个别银行首套房贷款利率为基准利率上浮 15% 或以上。

某股份制银行上个月将首套房贷款利率从上浮 15% 下调至上浮 10%,该行个贷经理表示:“在征信良好,收入满足条件的前提下,贷款人通过办理信用卡等途径升级为高级客户,即可申请首套房基准利率上浮 10%。”

除此之外,还有个别银行年底下调贷款利率争抢客源。某外资行客户经理告诉记者:“目前我行首套房贷款利率为基准利率上浮 10%,二套房贷款利率为基准利率上浮

11%。与中资行不同,客户即使没有敲定房源,也可以先申请住房贷款进行预审批,这样做可以提前锁定利率,即使后期利率继续上浮也不受影响,尤其是对于二套房的客户非常合适。”

在放款速度方面,根据记者的统计,一般在批贷后 3 天至 30 天不等。以某股份制银行为例,个贷经理表示:“近期在我行办理住房贷款的客户非常少,放款速度很快,资料齐全、审批通过的话,最快 3 天就能放款。”在某国有大行,工作人员则称:“批贷后 5-10 个工作日放款。”在另一家国有大行,工作人员表示:“近期成交量小,放款速度较为平稳,走完程序,大概一周左右放款。”

北京 10 月份二手房成交量再次低于万套

近期北京地区各银行放款速度稳定甚至加快与 10 月份整体成交

低迷有一定关系。

中原地产研究中心统计数据表示,上个月,北京二手房成交 8879 套,继 2 月份后再次低于万套,成交量环比下降 41.9%。与此同时,北京新房成交 2738 套,尽管多个限竞房项目入市,但成交持续低迷。

在某大型房产中介,工作人员向记者解释道:“受 9 月份公积金政策收紧的影响,部分网签提前,当周成交并喷,透支了部分 10 月份的成交。同时,公积金新政对于后期的房地产市场有不少抑制作用,整体二手房市场相比前几个月有所降温。”

与此同时,10 月份北京市二手房挂牌均价为 63613 元/平方米,环比下跌 0.66%,挂牌价连续两月下跌。

近日,上海链家《关于上海链家调整佣金收费标准的说明》称,自今年 11 月 15 日起,上海链家地产将服

务中介费上调至房屋成交价的 3%,其中:买方 2%,卖方 1%。这一《说明》让北京的二手房市场再起波澜,不少购房者询问房产中介近期是否也有涨价计划。

据了解,北京链家目前的收费比例为购房总价 2.2% 的居间代理费加上购房总价 0.5% 的担保服务费。记者致电链家客服获悉,目前调高服务费的仅上海地区,其他城市 and 地区还未接到通知。

央行最新数据显示,10 月份居民按揭贷款增加 3730 亿元,环比下跌 13.44%,同比小幅上涨 0.55%,略高于去年同期,按揭贷款增量规模已连续 3 个月下跌。

11 月 2 日,央行发布的《中国金融稳定报告》中也提到:合理管控个人住房贷款增长,加强居民消费贷款管理,防止资金挪用于购房行为,刚性需求得到保护,投机炒房行为被抑制。(证券)

