

## 新闻背景

## 上调首套房贷利率多为东部城市

记者注意到,首套房贷利率上调城市一共有14个,以东部一线城市为主,其次为中部城市,西部城市除了成都外,其他还未见有相关报道。

事实上,从今年年初开始至今,上海、杭州

等全国十余城市的部分银行已陆续上调首套房贷利率,从七折、八五折优惠上调到基准利率,目前又继续上浮5%~30%。

深圳,由于信贷额度紧张,深圳各家银行首套房贷利率早在今年1月就普遍上浮,建行

在深圳早已执行基准利率1.05倍的政策,中行、兴业为1.1倍。长春,今年4月即有银行在基准利率基础上上浮10%,9月初,再上浮到15%,目前大多数银行首套房贷利率上浮20%,部分股份制银行甚至上浮50%。

## 最高上浮50%年利率达10.575%

对上浮首套房贷利率的城市盘点发现,各城市首套房贷利率上调幅度差异较大。目前北京、上海、广州、深圳、杭州的大部分银行上调幅度普遍在5%~10%;而成都、济南在5%~20%;长沙、武汉则更高,为10%~30%;长春创各城市纪录,部分股份制银行最高上调50%,利率高达

10.575%。

济南,中行、农行、交通银行及大多数股份制银行在基准利率的基础上上浮5%~20%。上海,中国银行仍执行基准利率,但多家商业银行的首套房贷利率已有不同程度上浮,建行在浦东目前执行的是基准利率的1.05倍,光大银

行首套房贷利率已上浮5%~10%,广发银行上浮10%。

不过,以上城市基本都实行根据客户情况实施差异化贷款利率政策,如北京建设银行,如需尽快放款,需要主动上浮利率到基准利率的1.1倍,即上浮10%。

# 全国14个城市上调首套房贷利率

## 郑州首套房贷利率今年8月已经上浮

### 有的股份制银行已暂停或退出该业务

### 开发商房子难卖,促销额度大,有的能打九折

在近日传京沪穗、深圳几大一线城市以及天津、济南、青岛、武汉等二线城市银行首套房贷利率上浮的消息后,记者昨日走访部分楼盘及在郑银行得知,郑州的首套房贷利率今年8月份起就已悄然上浮。与此同时,一些股份制银行已经暂停或退出了新的个人房贷业务。

本报记者 胡审兵

## A 楼市说法

### 郑州首套房贷利率悄然上浮

在郑州,记者昨日走访了多个楼盘,售楼人员均称,首套房贷首付比例至少为30%,贷款利率为央行公布的基准利率的1.1倍。

在南阳路农业路西南的一处楼盘,销售人员胡小姐称,他们使用的是工行、建行的贷款,首套房贷首付为30%,贷款利率为基准利率的1.1倍。

位于陇海路嵩山路西南的一处楼盘,计划在10月23日新开盘一批房源,现在正在交订金排号,按照房子面积大小实行不同的优惠,如95平方米以下的小三房及两房,2000元订金可以抵1.5万元房款等,销售人员称按揭贷款以及一次性付清还有具体的优惠,到开盘当天才公布,贷款合作银行为工行、建行以及中信银行。

而在农业路南阳路西北角的一处楼盘,销售人员也称,首套房贷首付比例为30%,利率为基准利率的1.1倍。

位于南三环的一处楼盘,公司负责人毕先生告诉记者,现在房子卖得慢了,最近都没留意这些具体的事,应该也是执行银行的统一规定,房贷合作银行为工行、建行。

▼某房地产公司的广告,很多房地产项目的优惠幅度正在悄悄增大。

本报记者 马健 图

## B 银行说法

### 8月份上调了首套房贷款利率

根据实地采访中了解的几家银行,记者随后以购房者的身份拨打了几家银行的客服电话并找到了部分银行的房贷负责人。

总部已搬到郑东新区的我省一家银行房贷人员听了记者的疑问后,该位女工作人员说,到了第四季度,银行贷款业务就是可紧张,他们银行今年的贷款指标已经基本上用完了,“能不能发放贷款,就看有没有贷款指标了,现在基本上不再办理个人房贷业务这一块了”。

总部坐落在金水东路的一家股份制银行房贷部门负责人表示,他们早已停了个人房贷业务了,“已经没有开展新的房贷业务了,原来维持的老客户也在慢慢退出,目前已经退出的差不多了”。

四大行之一的工行陇海路上的一家支行房贷部门负责人表示,他们还在正常开展房贷业务,如果贷款人符合条件,贷款审核时间差不多为两周,贷款最后发放下来也就两三个月的时间;建行房贷部门一位工作人员表示,现在也存在贷款发放时间放缓的问题,“目前,主要是处理老客户的贷款申请,新客户已经基本上不做了”。

另一家股份制银行在南阳路支行房贷业务负责人王先生说,现在首套房贷首付至少为30%,贷款利率至少为基准利率的1.1倍。“如果房贷首付比例高,贷款发放时间预计会快一些,同时,现在一些银行根据楼盘大小以及开发商资质能力,规定的贷款利率也会不同。”王先生说,在郑州,首套房贷利率肯定有在基准利率基础上上浮20%的情况。

京沪穗等多个城市首套房贷利率近日纷纷爆出已在基准利率的基础上上浮5%~10%,郑州各家银行首套房贷利率上浮10%是在什么时间?王先生回忆称:“应该是从今年8月份起,郑州的各家银行贷款额度发放开始紧张,随即上调了贷款利率。”

## C 买房故事

### 喜的是楼盘优惠活动多,忧的是房贷发放时间吃不准

如果有人对你说可以把房子九折卖给你,别以为是商场里进行的服装促销。现在在郑州买房,这个真的,而且因为银行贷款发放难,有楼盘专门推出1万元买房和全款买房打九折的活动。

市民刘琳昨日就是冲着这个去了农业路南阳路西北的一处楼盘广告去的,该楼盘在农业路部分路段打的广告称房价九折。“我专门去看了看,会不会是开发商把价格提高了再向下打折。”刘琳称,一位女销售人员说,他们现在正在搞活动的房子为复式的两房,建筑面积为98平方米,按照88平方米的面积对外销售,优惠下来的房价为每平方米6700多元,“另外按揭贷款的话,可以再优惠一个百分点,另外再减少1万元。”

不过,听说现在贷款发放难的刘琳也问了销售人员,对方称“贷款具体什么时间发放下来不好说,没法进行保证”。

而正在四处打听买房的万小姐和母亲昨日上午路过南阳路时,恰巧看到南阳路农业路西南角的一处楼盘售楼部,外面打着1万元就能买房的消息,遂进去了解详情。

记者昨日在该楼盘采访时,销售人员说,他们就是从当天开始才实行这一优惠活动的,主要针对一房两房的小户型,“现在房子均价为每平方米7900元,实际上剩下的房子房价已经达到每平方米八九千元了,开盘一年每平方米涨有1000多元”。

“比如这套49平方米的一房,按照房价每平方米8000元、首付30%计算,首付款为11.76万元,加上房价里面含有每平方米1500元的装修费,扣除掉这一块,首付款仅为9万多元。”该销售人员说,这个9万多元首付里面,购房人只需要先交1万元,剩下的分两次在明年3月底前付清即可,开发商先垫付这一部分首付款,购房人可以正常向银行申请按揭贷款。

除了此优惠,该销售人员还介绍,公司还推出了特价房,卖得比较快,比如一套109平方米的房子,房价优惠下来只有70多万元,优惠额度达到14万多元。记者简单测算了一下,优惠幅度在14%以上。“你可以买其他正常的房子,首付30%,房价九五折;首付40%以上,房价九三折;如果是一次性付款,房价直接打九折。”销售人员卖力地推荐说。

## D 专家说法 郑州房价有望继续维持博弈状态

银行收紧房贷直接的后果就是开发商房子难卖,资金回流速度放缓,这也直接促成了如今各楼盘促销力度加大。位于秦岭路化工路附近的一处楼盘,新开盘的房价从每平方米5800元起,比之前的开盘预期价格明显降低。昨日上午11点30分,记者在该售楼部看到,一个人在看房,售楼人员在一边扎堆聊天。

南阳路农业路西南的那处楼盘,销售人员也表示,如今推出的价格每平方米只有7100元左右,和一年前开盘时的价格差不多。

采访中,多个楼盘销售人员提供的数据显示,虽然都在搞不同的促销活动,但房价仍然在缓慢上涨,还没有出

现房价下跌的情形。

房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君分析认为,进入第四季度以后,银行手里无钱可贷,开发商急于回笼资金,受伤最大的是住房刚性需求者,短期内楼市上各种促销活动还会持续,但郑州房价暂时还不会出现大涨大跌的情况,有望继续维持买卖双方博弈的格局。

不过,上官同君认为,从10月12日佛山市出现上午公布放松限购政策,晚上取消这一政策的情况来看,楼市限购可能会长期存在,开发商要做好长期过冬的准备。同时,市场上将会出现开发商的兼并重组。

告急令! 仅存

特惠, 高优惠50万/套!

17 66 ADD 接待中心: 城