

# 楼市暖风吹 只待春来报

## 11月郑州部分银行房贷利率降了

编辑/朱军

11月22日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期LPR,1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%,以上LPR在下次发布LPR之前有效。自去年4月LPR下调以来,1年期和5年期LPR已连续19个月持平。

今年下半年以来,央行等监管部门频频发声,引导金融机构满足房企、个人购房者的合理信贷需求,防范金融机构出现对涉房贷款“一刀切”。9月底,央行、银保监会召开房地产金融工作座谈会,指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度,保持房地产信贷平稳有序投放,维护房地产市场平稳健康发展。

贝壳研究院监测的数据显示,11月100城主流首套房贷利率为5.69%,较10月回落4个基点;二套房贷利率为5.96%,较10月回落3个基点。本月平均放款周期为68天,较上月缩短5天。

“自10月房贷利率出现年内首次环比回调后,本月利率再次下降,信贷环境继续改善;放款周期自4月以来首次缩短,银行放款力度加强,房地产市场的合理资金需求正得到满足,这有利于改善市场预期,促进市场成交筑底回升。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示。

从郑州来看,从7月份开始,郑州大部分银行贷款开始不断扶摇直上,并屡创新高。9月份,各银行贷款利率达到了今年的一个巅峰,首套房贷利率最低6.12%,多数银行首套维持在6.37%。二套房贷利率最低6.37%,最高6.615%。新房除部分银行额度紧张、停贷外,中国银行、建设银行、工商银行、农业银行、中原银行、郑州银行等正常办理贷款。二手房多数银行停贷或贷款额度紧张。

从今年10月份开始,郑州首套房、二套房贷款利率有所下降。据了解,11月份各大银行贷款利率较9月份明显降温。记者走访郑州多家银行发现,部分银行首套房贷款利率不同程度下降,比如农业银行是5.88%、兴业银行是5.85%、工商银行是5.85%、华夏银行是5.79%、光大银行是6.37%、邮政银行是5.64%。二套房贷款利率,华夏银行是6.13%、兴业银行是6.05%、邮政银行是5.88%。

记者算了一笔账,若一套房总价100万元,首付30%,贷款70万元,分30年采用等额本息还款来算,利率上浮30%,月供为4364元;上浮25%,月供为4253元,每月比前者少111元,30年一共减少约40000元。

如果利率能够继续下调到上浮15%-20%,同样是贷款70万元,利率上浮15%,比上浮30%的月供要少330元,30年能少还118800元,是一笔不小的数目。

另外,根据部分购房者的反馈,目前部分银行的房贷额度紧张情况得到缓解,放款速度也开始加快。还有部分银行已经接到明确通知:加速贷款审批,可能会提前释放2022年的额度,尽快办理之前积压的贷款。

业内人士认为,这是今年以来房贷利率首次出现整体下降,预计未来在贷款首付比例和利率方面将对首套房购房者予以支持。但需要注意的是,目前房贷放松只是对合理需求放松,保障刚需购房者的信贷需求。在“房住不炒”的大环境下,对各类炒房进一步遏制。

银行	新房		放款周期
	首套房贷	二套房贷	
中国银行	5.88%	6.37%	1个月左右
农业银行	5.88%	6.13%	1个月左右
建设银行	6.13%	6.37%	1个月左右
工商银行	5.85%	6.13%	1个月左右
交通银行	5.88%	6.13%	2个月左右
招商银行	最低6.13%	6.37%	最快一周左右
邮政银行	5.64%	5.88%	最快一周左右
浦发银行	5.80%	6.13%	1个月左右
光大银行	最低6.37%	6.62%	2个月左右
郑州银行	6.25%	6.37%	最快一周左右
兴业银行	5.85%	6.05%	1个月左右
华夏银行	5.79%	6.13%	1个月左右

免责声明:以上信息仅供参考,具体以各银行公布为准

### 房产资讯>>>

#### 10月份郑州商品房均价11548元/平方米

记者21日从郑州市住房保障和房地产管理局了解到,10月郑州全市商品房销售12489套(间),销售面积138.57万平方米,销售均价每平方米11548元。

其中,商品住宅销售10238套,销售面积116.4万平方米,销售均价每平方米11931元。同时,10月郑州全市二手房共成交4202套(间),成交面积43.44万平方米,成交均价每平方米10895元。其中,住宅二手房共成交4052套,成交面积41.57

万平方米,成交均价每平方米10871元。

此外,10月在主城区的各区:全市商品住房销售均价最高的是郑东新区,每平方米22724元;非住宅销售均价最高的是金水区,每平方米11996元。二手住宅成交均价最高的是郑东新区,每平方米16712元。非住宅成交均价最高的是二七区,每平方米22752元。

(朱军)

#### 郑州第三批集中供地清单发布

11月23日,据河南省郑州市公共资源交易中心披露,郑州市第三批集中供地启幕。此次共挂牌出让25宗地块,合计出让面积1608亩,总起始价约157亿元。

据悉,在上述25宗地块中,郑政出[2021]66、67、68、69、70、71、73、74、75号(网)地块为城中村改造项目用地,郑政出[2021]72号(网)地块、[2021]117号(网)地块为合村并城改造

项目用地,其他地块为政府储备用地。

上述25宗地块的网上挂牌公告时间为2021年11月23日至12月12日,网上挂牌时间为12月13日至12月27日,缴纳竞买保证金截止时间为12月23日17时。在出让方式上,郑州第三批供地采取熔断后转为摇号方式确定竞得人。

(朱军)

#### 全国21城发布房价“限跌令”

近日,有媒体报道称,目前全国已有21个城市发布“限跌令”,其中包括岳阳、桂林、菏泽、昆明、沈阳、江阴、株洲、唐山、张家口、鄂州、株洲等。

有的城市是直接发布行政命令,有的则是通过约谈房企,限制恶意降价,否则就不给予网签的方式。

58安居客房产研究院分院院长张波分析,目前出台“限跌

令”的城市主要是三四线城市。相较一二线城市,三四线城市经济、产业薄弱,需求有限,在棚改退潮后,这些城市楼市处于下行态势,部分城市房价跌幅较大。而大多数一二线城市主要在信贷等各方面做一些调整之后,市场就会逐步回归正常,不一定需要“限跌令”。

(朱军)