

日前，呼和浩特市住房和城乡建设局发布消息，首套住房贷款利率加点下限执行贷款市场报价利率（LPR）减20基点，调整后利率水平已降至4.25%。

中国证券报·中证金牛座记者调研发现，除呼和浩特市以外，济南、青岛、苏州、郑州、天津等地部分银行最低首套房贷利率也已调整至4.25%。此外，多家银行表示，目前个人贷款额度充裕，审批及放款周期较此前大幅缩短。

一线城市首套房贷款利率下调不明显

“这是近年来内蒙古个人住房贷款利率的最低水平。”工商银行呼和浩特市某网点工作人员告诉记者。此外，他还表示，利率下限确定之后，各银行可能在近期内完成调整。

值得注意的是，多数一线城市首套房贷款利率下调并不明显。除了随着LPR的调整进行浮动下调以外，加点方面并没有太大变动。

建设银行北京分行个贷中心人员告诉记者，目前首套房贷利率是5%，随5年期以上LPR下调了15个基点，但加点保持不变，仍为55个基点，二套房贷利率加点为105个基点。

上海、深圳等地情况与北京相似，多数银行在LPR基础上加点浮动维持在5个点以内，基本保持稳定。

广州的情况略有所不同。近年来，广州各家银行持续降低房贷利率，目前有部分银行向记者表示，已可申请到4.25%的最低价格。广州市天河区某外资银行贷款顾问向记者透露：“此前，我们就已经是减20基点了，这次LPR调整之后，利率直接降到4.25%。”

不过，此利率水平在广州地区并不普遍，部分银行对最低利率的申请资质也有较高要求。上述贷款顾问表示，“只有部分被列在我行白名单中的楼盘才可以尝试申请最低利率价格，且要经过区域领导审批签字。”

楼市回暖仍需时间

虽然房贷利率一降再降，但楼市回暖仍需时间。

根据中指研究院监测数据，端午假期，重点监测城市新房成交面积较去年端午假期

下降40%，武汉、济南、南京降幅均在五成以上。部分城市如深圳、青岛、广州等受政策环境优化、疫情得到有效控制带动，市场活跃度略有好转。北京、上海受疫情影响，市场活跃度较低。

北京某大型房地产中介销售人员告诉记者：“端午假期受疫情影响，带看量减少很多。疫情过去估计会好一点。大部分客户还在观望，有刚性需求且急需买房的人并不多，有些客户会把购房观望周期延长至一到两年。”

“近期个别项目成交量有所上升，但大多是前期观望的老客户，新增客户并不多。端午假期来访量有所提升，但成交情况一般，主要是咨询新政和看房的观望客户增加。”深圳某房地产中介对记者表示。

业内人士指出，利率下降可适当减轻借款人还款压力，对居民购房热情产生一些积极影响，但触动居民购房意愿的条件复杂多样，还需继续观察。

中原地产首席分析师张大伟认为：“房贷利率下调至基准利率的城市，大多都是市场相对较弱的区域，市场去库存压力较大。购房窗口期尚未到来，预计三季度市场底部有望加快出现。”

银行个贷额度充裕

记者调研发现，多家银行的个人住房贷款额度比较充裕，各地房贷放款周期普遍缩短，略有差别。

招商银行深圳地区某个贷经理表示：“审批很快，5个工作日就能完成。房贷额度相当充裕，500万元以内的贷款，只要前期手续都办完，当天就能放款。”

广州多家银行将放款速度提升至过户后一个月以内，也有部分银行表示，“出押后差不多3-4个工作日就能放款，动作很快。”

贷款审核方面，部分银行在审慎基础上，简化了部分材料。有多家银行表示，目前减弱了对社保和账户流水的审核要求，主要看是否有不良征信记录以及贷款和外债等重要指标情况。首付达50%以上的话，只需要出具收入证明，流水基本也不会作硬性要求。