

# 全国20余个城市出现房贷利率八五折

越来越多的城市加入首套房贷利率八五折优惠的阵营中来。调查显示,北、上、广、深四大一线城市以及20余个二线城市已经开始出现针对首套房的普遍性房贷优惠,最低为八五折。

据调查显示,在北、上、广、深四大一线城市中,北京除了此前已经明确将首套房贷优惠利率最低调至八五折的农业银行北京市分行、北京银行外,目前工商银行、中国银行、建设银行的服务均表示优质客户可以给出首套房八五折的优惠利率。相比国有银行,股份制和外资银行则稍显逊色:除了中信银行、渣打银行、花旗银行和光大银行给出首套房九折利率外,其他银行依然执行基准甚至1.1倍的政策。而在上海,目前工、农、中、建四大行均已经开始执行首套房八五折利率的优惠。中、农、招三大行则在广州执行上述优惠政策。深圳难得一见地出现了外资银行八五折利率的情况,如花旗银行。

在二、三线城市,首套房八五折利率的优惠更是越发普遍,成都、重庆、常州、杭州、南京、武汉、厦门等许多城市不单提供优惠,门槛限制也较低,只要符合银监会规定,普通客户也可享受。

“此前房贷利率居高不下,甚至首套房利率都要上浮,相当于房价变相上涨,在一定程度上抵消了房价下降的效果。”伟业我爱我家市场研究院院长陈亮告诉记者,以北京为例,购买一套80平方米的新房,按照目前的平均房价计算,此套房屋的总房款约为150万元,假设首付50万元,贷款

100万元,按揭20年,如果按照现行基准利率计算,每月还款额为7783元;如果按照八五折优惠利率计算,每月还款额仅为7160元,每月的还款节省了623元,比例约为8.7%,折合到这套房屋总价上,相当于房价下跌6.8%。八五折优惠利率相比最高时的1.1倍利率,相当于房价下降10%以上。

“虽然此前业内都在呼吁房价下跌的空间被购房成本上涨吞噬,但是在当前的环境下,八五折的普遍性出现是否能刺激更多的刚需出手,目前还尚难预测。”21世纪不动产分析师陈光则指出,由于监管层一再强调调控的持续性,购房者观望心态并未降低,而抱有幻想的开发商又不愿进一步割肉,拉锯战短期内难以被利率的优惠打破。

谈及未来首套房贷利率是否有进一步下调的可能,陈光认为,虽然有多位全国政协委员呼吁,让首套房的贷款利率回归七折,但从整体形势上看,近期银行将首套房贷款利率直接下调至七折的可能性不大。

(据《北京商报》)



## ■楼市资讯

### 北上广深3月住宅成交大涨

在经历了年初两个月的低迷后,3月北、上、广、深的住宅成交量环比均出现大涨,根据中指院4月初提供的报告显示,3月份其监测的40个城市中,33个城市成交面积环比上涨,比例超过八成,其中杭州主城区环比涨幅最大,达230.44%。10个重点城市环比成交量也均大幅上涨,除杭州外,天津涨

幅亦超过100%。而北京、上海、广州、深圳的上涨幅度也达到了73.84%、32.77%、58.76%和76.20%。价格方面,3月40个监测城市成交价格稳中有降,重点城市中,成都跌幅达14.48%,天津和重庆各上涨一成,其余各城市成交均价无明显波动。

(陈齐)

### 北京最新获批豪宅每平方米最高售价超过10万元

近期北京有多个高价楼盘获批预售许可证,其中位于朝阳的姜庄湖家园共有22套别墅获批,最高预售许可价达每平方米10.8888万元,为今年以来获批的最贵楼盘,而位于门头沟的中骏绿洲庄园最高限价也达每平方米8.9万元。针对多个高端

项目获批,北京房地产业协会秘书长陈志认为,少量几个高端楼盘入市,暂时不会对市场形成冲击,而上述豪宅的实际成交价格还需接受市场考验。但也有专家表示,应警惕高端楼盘传递出的涨价因素使其楼盘借势炒作。

(陈齐)

### 库存压力巨大 房企负债融资

统计数据显示,48家A股上市房企2011年年末的存货合计高达5906.74亿元,同比增长45.8%,以去年的开发和销售进度计算,48家房企目前存货的消化周期达4.6年。而在2010年年末,这些房企整体存货的消化周期为3.84年。在库存的巨大压力下,一季度以来,碧桂园、招商地产、雅居乐、合景泰富、华远地产等多

家上市公司宣布了自己在A股和H股的融资计划。

在房企到处“找钱”的同时,越来越高的负债率也成为房企资金链面临的新压力。根据链家地产市场研究部统计,2011年万科、招商、首开、世茂四家标杆房企的总负债,较上年同比上涨41.8%、43.2%、53.5%和27.4%。

(琳琳)

洛阳商预字第Y11-070号 洛房商预字第Y11-071号 画页内容仅供参考

**4310元/m<sup>2</sup>**

## 市中心最后的多层花园洋房

西工区准现房,双气配套!

精工户型·便捷交通·完善配套·双气社区·现已封顶

市中心17万平方米低密度舒适生活空间。90平方米~136平方米精工户型。16、27、37、83路等多条公交线路通达全城。大张量贩、金牛超市、建行、邮政储蓄、社区幼儿园等生活配套近在咫尺!

售楼中心:王城大道陇海立交桥北(西侧)

**65291888 62135969**

开发商:河南省智杰置业有限公司  
集团有限公司  
全程营销:奥阳咨询