

# 一线城市房贷政策分化

年初额度宽松，利率松动已成为近年来银行首套房贷利率的调整规律，不过，在各城市之间，房贷利率的走势也出现分化。3月4日，记者获悉，中信银行深圳分行、北京银行深圳分行已将二手房首套房贷利率进行下调，首套房贷最低可执行基准利率上浮8%的利率。而在北京地区，记者采访的多家银行均表示，房贷利率暂未调整。业内人士预计，在央行降准带来资金面宽松的背景下，未来首套房贷利率向基准利率回归将会是大概率事件。

具体来看，中信银行深圳分行目前已下调深圳二手房房贷利率，二手房首套最低可达到基准利率基础上浮8%；北京银行深圳分行的二手房首套房贷利率最低可执行基准上浮8%，二套房贷利率执行基准上浮12%。一家中小银行内部人士对记者表示，房贷利率的下调与大环境有关，不止上述银行，深圳地区的多家银行都进行了下调。

融360大数据研究院3月4日发布的监测数据显示，深圳地区多家银行下调首套及二套房贷利率。目前深圳地区首套利率均值为5.46%，环比上期监测均值5.57%下降1.97%；二套利率均值

为5.74%，环比上期监测均值5.8%下降1.03%。

融360大数据研究院分析师李唯一认为，随着业务旺季即将到来，利率的调整也会影响到市场份额的占有情况。从目前银行的调整趋势来看，后期更多银行跟进的可能性增大，尤其是在深圳此类银行竞争较为激烈的一线城市，在银行自身资金及业务情况允许的条件下，银行往往会选择进来，争取获得更高的市场份额占有率。

而与深圳地区不同的是，北京地区的房贷政策未现松动，目前首套房贷利率主流仍是上浮10%。记者调查发现，北京地区包括工商银行、交通银行等国有大行以及招商银行、兴业银行、光大银行、中信银行、北京银行在内的多家银行都表示，近期房贷利率没有调整，首套房贷款利率普遍在基准利率基础上上浮10%，二套房普遍为基准利率上浮20%。某股份制银行北京地区相关负责人表示，该行自2018年5月上旬起，首套房贷利率按照基准利率上浮10%、二套房贷利率按照基准利率上浮20%执行，目前未有调整。

值得注意的是，虽然北京地区首套房贷利率并未出现大面积

松动迹象，但个别银行向“主流”利率回归的动作已悄然展开。在年初记者进行走访调查时发现，个别银行在2018年末执行的是首套房贷利率上浮20%起、二套房贷利率上浮30%的政策，但今年初，该行已经回归为北京地区“主流”利率水平。

对于近期北京、深圳地区出现的房贷利率分化情况，合硕机构首席分析师郭毅表示，这部分银行在深圳地区调低房贷利率，可能与它们的业务布局有关，通过房贷利率给出相对低的折扣，能够吸引更多的购房者申请贷款。

有分析人士认为，在央行降准等政策引导下，银行资金成本大幅下降，按揭贷款作为银行的安全优质资产，其利率有所下降也符合市场趋势。郭毅指出，从全国层面来看，房贷利率回调其实已经成为客观的事实。随着央行降准、创设新型金融工具补充银行资本金等一系列措施开展下，银行流动性处于宽松状态，而从银行贷款来看，房地产还是一个优质的贷款品种，特别是个人房贷的违约率很低，银行针对个人房贷投放的经营利润也相对可观，在这种情况下银行还是倾向于向房地产领域增加信贷投

放。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，此前银行贷款是趋于保守的，而现在出现了一些新的情况，包括房屋交易市场降温、房价泡沫有效剔除、银行贷款额度增加、放松管控预期强化等现象，都会使得银行贷款政策有所松动，这利好于房屋交易市场的重新活跃。

虽然不同地区房贷利率呈现分化状态，但是深圳地区房贷的下调还是流出了一丝开年的暖意。郭毅分析称，随着银行资金面的充裕，房贷投放意愿强烈，房贷利率预计还有继续下滑甚至回归基准的可能。从政策调控层面来看，首套刚需购房人群的需求是优先保障的，因此，未来首套房贷利率向基准利率回归将是大概率事件。

“房贷利率的下调是大方向，但是下调其实是在原先上调的基础上进行的，也就是根据市场变化做出的小幅调整。而真正的大幅调整并不多，多数是围绕贷款利率进行的，而首付政策没有发生实质性的改变。不过预计随着利率的下调，后续首付比例政策也会有所调整。”严跃进补充道。

(据《北京商报》)

