

# 济南房贷利率再创新低,有银行降至4.9%

## 叠加部分利好政策影响,售楼处看房客流有所回升

近日,房贷利率不断下调引发关注。有网友称,已有银行推出首套房纯商贷4.9%的利率,刷新了近期房贷利率的新低。记者采访中介机构、多家银行了解到,已有不止一家银行给出这一低利率,部分银行的房贷利率在近一月内多次下降。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 慕鹏

### 四家银行给出4.9%利率

目前济南首套房贷款利率集中在5.35%至5.45%之间,二套房贷款利率在5.65%上下。24日,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者从济南一房产中介机构了解到,确有银行给出了首套房4.9%的商贷利率。“2月23日晚上,我们接到兴业银行客户经理发来的通知,说他们行首套房贷利率目前最低可以做到4.9%,希望我们在给购房者办理贷款业务时候多多考虑。”

济南中海华山项目的置业顾问也向记者表示,与项目合作的兴业银行近期给出了4.9%的商贷利率。“今天已经有购房客户去提交材料做申请了。”

2月25日,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者了解到,24日广发银行、平安银行以及北京银行跟进下调首套房的房贷利率,这几家银行的首套房贷利率也下调为4.9%。“这其中有有的银行在最近的一个月时间内,从5.5%的利率连续做了多次下调,近两天到了4.9%。”

不过,记者再次了解了此前报道的工商银行、交通银行和齐鲁银行等,目前房贷利率仍普遍保持在5.4%上下。

“最近我们给客户走的纯商贷首套利率多是5.35%,今天刚走的一个恒丰银行的利率最低是5.05%。”上述中介机构负责人表示,近期银行利率变化比较频繁,他们会根据客户资质和房子情况以及银行的其他相关政策,推荐合作银行和相关利率。

### 利率还会继续下调吗

房贷利率刚开年就下降到4.9%,接下来是否还会继续降?中国银行一房贷相关工作人员说,目前山东省内银行的房贷利率是处于下行趋势,中行也会根据市场调节利率。“具体下调的政策目前还没有出来,但4.9%基本是不大可能。”

济南某金融业从业人员表



有购房意向的市民在某楼盘样板间看房。(资料片)

示:“后期应该还会有银行跟进下调,从全国市场来看,接下来一段时间房贷利率也将持续处于下行通道。”他认为,这种信号对于楼市发展有着积极的意义,“放宽力度之后,银行可贷资金规模开始增多,节奏也开始加快,购房者可以更加轻松地获得贷款。”

不过,上述房产中介机构负责人则提醒购房者,低利率与个人信贷资质有关系。“虽然兴业银行率先给出了4.9%的低利率,但去年很长一段时间他们在房贷业务方面都比较沉寂。”上述房产中介机构负责人称,接到这个消息,他们并未太在意。“目前只是个别银行能做到,之前也有客户申请低利率贷款后被卡住不放,临时抬高的情况。”他提醒,并非利率越低客户就一定能够享受到优惠,在申请过程中还是会根据各家银行实际的政策宽松度,来建议客户做选择。

房贷利率下降的消息传开后,济南楼市已能看到明显的人流增加。“最近看房的客流的确有所回升,这和央行释放的政策有一定关系。”盛福片区北部一楼盘的营销负责人表示,春节后项目到访有明显增加。“放款速度的加快,叠加当前部分利好政策的影响,虽然并没有去年同期那么热闹,但确实能感觉到市场在慢慢回温。”

### 去年贷款的利率能降吗

“我是去年买的房,利率是5.5%,现在利率下降了,我的利率能按新的来吗?”银行降息利率的调整,有市民留言询问,自己在房贷利率的高点贷款,月供会随着银行推出更低的利率一同下降吗?

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者了解到,从2019年10月8日起,房贷利率改为紧盯LPR,房贷利率由央行公布的5年期以上LPR+固定基点组成。其中,基点不变,LPR则根据合同约定的重定价日(有的是1月1日,有的自然年签署的月份),以央行公布的最近一期的5年期以上LPR确定。

而目前的利率下调不仅是LPR的0.05%下调,更多是银行根据市场行情给出的固定基点下调。比如,去年房贷利率5.5%的首套房购房者,其实是4.65%(当时的LPR)+85基点,目前新的购房者若申请下4.9%的房贷利率,则是4.6%(现在的LPR)+30基点,基点下降了55,这一基点的下降无疑将为买房人长期还贷带来直接利好。

不过,对利率高点时办理房贷购房的业主,仍执行办理房贷合同时的固定基点,目前大幅下降的固定基点优惠无法惠及这些业主。不过,5年期以上LPR较去年12月已有下降,高点贷款买房的业主们,可享受到离合同约定的重定价日最近的一期LPR的优惠。

与在维意定制协商。设计师最初给出的解决方案是只给下水管口补一块板子,把下水管包裹起来。“但看上去突出来一块,这样的方案太敷衍。”宋先生称。

直到今年2月,设计师又给出了第二个设计图,整个柜体延伸7厘米。但这样就“牵一发动全身”,需要将柜子拆下来,重新切、割、补,将产生材料费、拆装费共计3600元,维意定制提出由宋先生和设计师均摊,但宋先生表示无法接受。

维意定制的设计师称,当时他和宋先生提过厨房下水管碍事的问题,是宋先生一家没有重视,所以最后下水管露在外面,责任并不完全在他。

“设计师在出方案前只是提过

进入2022年,各地楼市政策变化不断,其中房贷利率的调整引起购房者的高度关注。近期,多地房贷政策出现松动迹象,北上广深一线城市作为楼市的“风向标”,其情况到底如何?记者对此进行了实探。

### 房贷额度普遍较为宽松

近日,全国银行间同业拆借中心公布新版LPR报价:1年期品种报3.7%,5年期以上品种报4.6%,均与上月持平。不过,多个城市都陆续传出房贷利率下调的消息。就在23日,杭州也传出首套、二套房按揭利率均迎来下调的消息。对于北上广深等一线城市,广州房贷利率下调的消息引起市场关注。其中,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行六大银行下调广州地区房贷利率,首套房优惠审批利率从此前的5.6%下调至5.4%,二套房优惠审批利率从此前的5.8%下调至5.6%。而在上海,记者走访得知,目前上海地区各家银行的首套房贷利率普遍为4.95%,二套房贷利率为5.65%。一家本地银行某支行行长向记者证实了上述房贷利率,“很多人认为上海房贷利率也会有所下调,相比去年下半年无论首套房还是二套房都下调了5个基点,但这也是跟随今年1月份5年期LPR下调而调整的。”

### 市场氛围有所转暖

有业内人士表示,利率下调给购房者带来最直接的影响是购房成本下降,另外,房贷利率降低落实了信贷端口的放松,极大提振购房者信心,将进一步激活合理住房消费需求,尤其是对贷款利率更为敏感的刚需购房者更有动力进入楼市。就在2月21日,国家统计局发布了2022年1月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,北京、上海、广州、深圳四个一线城市新房价格全线“转涨”。

对于北上广深等一线城市,房贷利率下降带来的影响有多大?

“看房的人多了很多,过完年了该买的还是得买。”在上海,有房产中介人员向记者透露,春节后他所在的门店已成交3套二手房,“节前一些挂牌价较低的房源几乎卖完了。”而在深圳,记者从福田区多位房产中介经理那里了解到,尽管受到疫情影响,最近看房的接待量还是出现小幅上升。而在北京朝阳区安贞街道,多位中介告诉记者,近期成交量有所增多。

近日,山东菏泽、重庆、江西赣州等城市先后传出房贷政策松动消息,主要方式就是降低首付比例。

中原地产研究院统计数据显,2022年以来全国房地产调控政策密集,累积房地产调控政策次数超过80次,其中超40城发布了稳定楼市的政策。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,当前放松有三个重要的信号。首先,首付比例下调和限购松绑是房地产放松政策中影响较大的两个工具,也是鼓励住房消费的重要举措。其次,当前部分城市首付比例下调后,预计后续部分城市也会有松绑行动。最后,当前全国70城房价已经显示楼市在“挣扎”着走出低谷期,后续随着信贷政策的进一步放松,市场的冬季也会逐渐进入春季。

(据证券日报)

延伸阅读

# 多地房贷政策松动 楼市有望逐渐升温

## 定制全屋家具本来想省事,没想到安装完厨房下水管竟还裸露在外 花了五万多元 “定制”许多麻烦

去年7月,济南市民宋先生花5.6万余元从济南维意定制公司订购了一套全屋定制家具,没想到家具全部安装好后,厨房的下水管竟然还裸露在外面。后来,维意定制提出改装方案,却要求宋先生再承担一半的改装费,这让他无法接受。

### 市民反映——

#### 定制全屋家具出意外 后续处理方案难接受

宋先生在历城区鲁能泰山七号买了一套婚房,去年7月交房后便考虑装修。经过了解,宋先生得知现在的家装全屋定制很火爆,“一站式购齐,既省心又省力”。于是,他最终选择在济南维意定制家居用品有限公司花5.6万余元定制了一系列家具。

宋先生说,他签完装修合同后,维意定制很快就派人上门量了尺寸,并安排专业的设计师负责他家的规划设计,根据设计师给出的设计图,维意定制再做出卧室、客厅、书房、厨房的家具。去年11月初,维意定制的工作人员告知宋先

生,他家屋内的家具都安装完毕。得知消息后,宋先生和未婚妻满心欢喜地去验房,没承想到了新房之后却发现,厨房水槽下方的排水管道裸露在外面一截,柜门上也未经他们允许被打了个洞,管子直接从洞里穿过去,看上去非常不美观。

宋先生告诉记者,他家的厨房是维意定制另一个设计师设计的,他现在严重怀疑设计师的专业度。因为在此之前,设计师已经因为油烟机上方的柜子尺寸量错修改过一次了。

此外,宋先生还发现,此前他要求加的碗柜和洗碗机柜,设计方案中都没有。

据宋先生介绍,自从去年11月份发现家具安装的问题后,他一直

在与维意定制协商。设计师最初给出的解决方案是只给下水管口补一块板子,把下水管包裹起来。“但看上去突出来一块,这样的方案太敷衍。”宋先生称。

直到今年2月,设计师又给出了第二个设计图,整个柜体延伸7厘米。但这样就“牵一发动全身”,需要将柜子拆下来,重新切、割、补,将产生材料费、拆装费共计3600元,维意定制提出由宋先生和设计师均摊,但宋先生表示无法接受。

维意定制的设计师称,当时他和宋先生提过厨房下水管碍事的问题,是宋先生一家没有重视,所以最后下水管露在外面,责任并不完全在他。

“设计师在出方案前只是提过

一句,给的设计图上体现不出水管会露在外面。”因此,宋先生认为,是设计师在后期设计方案中把这个地方遗漏了,如果设计师明确指出,不改这个下水管是这样的效果,他们绝不会就这样装。

### 涉事公司—— 问题出在双方沟通上 公司将承担改装费用

2月26日上午,济南维意定制售后工作人员来到宋先生家,经过现场量尺寸,首先确定柜子尺寸和宋先生在合同中签字认同的设计方案数据一致,没有装错。

至于为何未在设计图中体现出下水管裸露的问题,维意定制

售后经理乔女士解释,水电位置是他们免费设计的,本不应该在他们的职责范围内,所以在设计图上也只能体现柜体的位置和尺寸,方便板材定制和工人上门安装。

乔女士认为,问题出在宋先生和设计师的沟通上。“我们的设计师和宋先生的未婚妻提过下水管的问题,但没有得到回复,设计师就默认不改装了。正好设计师那段时间也忙着结婚,工作上有很多细节就没再详细沟通。”乔经理表示,公司方出于客情维护,愿意承担相应的改装费用。随后会和宋先生签订售后协议,会在宋先生今年5月婚期前,完成他家厨房家具的改装。



扫码下载齐鲁壹点 找记者 上壹点

编辑:马纯潇 美编:马秀霞 组版:洛普