

房贷利率触底反弹 多城首套房重回“3字头”

图为长沙城区景色
新华社

迭创新低的房贷利率，突然调头向上。

近日，又有城市被曝出调高首套房贷利率：杭州首套房贷利率再度上调，最低涨至3.1%。这是杭州11月第二次上调房贷利率。

据不完全统计，10月底以来，至少已经有杭州、广州、武汉、长沙、南京、佛山、苏州、东莞等大中城市先后上调房贷利率，首套房贷利率重回“3字头”。不少分析认为，在息差迭创历史新低的背景下，房贷利率上调具有明显的指向性，各家银行的利率下调或已结束。

”

多城上调首套房贷利率

11月底，一张“11月30日起，浙江省主要商业银行新发放的首套房贷利率将不低于3.1%”的截图在社交平台流传，此次调整已得到多位地产中介证实。

“进入11月，杭州的首套房贷利率一路微调，从2.9%上调至3.0%，又从3.0%上调至3.1%。”一名地产中介表示。换句话说，杭州房贷利率在一个月时间内经历了两次上调。

而在杭州上调首套房贷利率的不久前，11月6日，广州就已将首套房贷利率上调至3%，这是一线城市中首个上调房贷利率的城市。

广州的房贷利率一直是一线城市中最“经济实惠”的，甚至低于一些二三线城市。据第三方中介房贷卫士数据，此前广州至少有13家银行（包括国有大行）的首套房贷利率均为2.85%，即LPR-75BP。但目前只有四家银行的首套房贷利率低于3%，其中两家是外资行，分别是渣打银行和汇丰银行，首套房贷利率分别为2.85%和2.86%；另外两家中资行是华润银行和华夏银行，首套房贷利率分别为2.85%和2.95%；工农中建等国有大行的首套房贷利率则都在3%左右。

有贷款中介表示，近期广州房地产市场出现回暖，成交量明显上升，广州地区银行的房贷利率调整得比较频繁，多家银行纷纷上调了加点部分。

“可能还是为了调控市场。房地产市场遇冷，房贷利率则向下调整一点，市场回暖则向上调整，避免市场突然过冷或突然过热。”广州大源按揭总经理、房贷卫士创始人郑大源表示。

而在此之前，随着10月份LPR（贷款市场报价利率）下降25个基点，国内房贷利率普遍步入“2字头”，甚至出现低至2.65%的超低利率，刷新多项纪录。

据统计，10月底以来，包括武汉、长沙、南京、佛山、苏州、东莞等在内的多地也相继上调房贷利率，首套房贷都重回“3字头”。整体看，上调房贷利率的多是经济发达的一二线城市。

而这些城市房地产量价双双回升，也给了银行上调房贷利率的“勇气”。11月28日，广州市房地产中介协会发布了11月二手房网签数据。数据显示，11

月房地产政策刺激效应持续，广州市二手住宅网签量突破1.1万宗，网签宗数创下自2023年4月以来的新高。

11月杭州十区二手房网签10429套，环比10月（9120套）上涨14.4%，同比去年11月（8801套）提升18.5%；11月网签量创今年1月以来最高纪录，这是自2023年3月以来，连续20个月的最高纪录。

10月，东莞市新房成交5582套（含松山湖、大朗“三限房”、人才房），环比大涨约72%；均价约24785元/平方米，环比微涨。

多因素致房贷利率上调

上调房贷利率或许是多方面综合考虑的结果，在息差压力不断加大的当下，房贷利率大幅下调的空间受限。据国家金融监督管理总局发布2024年三季度银行业主要监管指标数据情况，今年三季度末，商业银行净息差为1.53%，环比下降0.01个百分点，再创历史新低。

具体来看，大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、民营银行、农村商业银行、外资银行三季度净息差分别为1.45%、1.63%、1.43%、4.13%、1.72%、1.44%。

其中股份行、农商行截至三季度末的息差水平与上季度持平，但是国有大行、城商行、民营银行、外资银行的息差下降0.01个百分点至0.08个百分点不等。

东兴证券分析师林瑾璐表示，得益于负债成本改善，三季度净息差降幅收窄。多数银行前三季度息差较上半年降幅在0bp~5bp，且降幅收窄。部分银行实现了息差环比微降甚至提升；个别银行或由于调整风险偏好、参与贷款重组化债、客群基础不牢固负债成本上升等原因，息差降幅相对偏大。往后看，受10月存量按揭贷款利率下调、今年LPR多次下调影响，预计银行今年

四季度和明年一季度贷款重定价压力较大，后续政策或引导金融机构增强资产端和负债端利率调整的联动性，贷款定价或趋于平稳，存款成本改善效果将进入加速兑现期；叠加逆周期调节政策逐步落地，经济复苏和实体需求有望逐步修复，预计银行净息差趋于稳定，明年年内企稳概率加大。

房屋按揭，向来是各家银行长期稳定的生息资产，也是银行稳定息差的重要手段之一。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，11月份房贷利率的首次上调，主要是LPR下降幅度较大，导致公积金贷款利率和商业房贷利率之间产生了倒挂，同时也有银行对于息差管理的考量。而月末再度上调，更多是体现出银行对于提高生息资产收益率的紧迫性。严跃进认为，多城市上调房贷利率，已经有明确的指向性，房贷利率已经触底，继续大幅下滑的可能性降低。

郑大源认为，经过前期不断下调，各家银行的利率下调或已结束。经此一役，银行也发现当前的房贷利率过低，甚至低于银行的成本价，如果继续实施“没有最低只有更低”的利率政策，一是会导致银行经营压力增加，二是会致使行业出现系统性风险。在这个前提下，银行适当地回调房贷利率，也是为了行业能够更好、更稳、更健康地发展。

焦点

房贷利率仍处于历史低位

业内人士认为，杭州上调房贷利率下限具有一定的风向标意义，不排除后续有其他城市跟进。整体而言，此前银行给予房贷利率较大的优惠力度，目前房贷利率依旧处于历史低位。

中国人民银行发布的2024年三季度货币政策执行报告显示，贷款加权平均利率持续处于历史低位。今年9月，新发放个人住房贷款加权平均利率为3.31%，同比下降0.71个百分点。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，近期多地上调房贷利率下限是房贷利率基本见底的信号，并不代表政策收紧。

自12月1日起，多项促进房地产市场平稳健康发展的政策开始施行。北京、上海、广州、深圳、重庆等地取消了普通住房和非普通住房标准，并明确了取消后的增值税、购房契税优惠政策，持续降低房屋交易成本。

展望后续房贷利率调整趋势，多位业内人士认为，如果政策调整，比如下调存款准备金率、下调存款利率和公开市场操作利率等，贷款利率也可能随之下调，但下调空间相对有限。

相关

多地进一步优化楼市政策

近期，多地出台新一轮住房公积金政策，降低居民购房成本，缓解购房压力。部分地区对多子女家庭提高住房公积金贷款额度，并给予购房补贴。

12月3日，微信公众号“贵阳发布”消息显示，贵阳市住房公积金管理中心自今年12月1日至2025年12月31日，实施五项住房公积金新措施，包括支持购房首付款代际互助、提高贷款额度等。

同时，多个城市住房公积金优惠政策向多子女家庭倾斜。

根据海南省住房公积金管理局日前发布的《关于调整优化住房公积金个人住房贷款有关政策的通知（征求意见稿）》，二孩及以上多子女家庭在海南省购买新建、二手自住住房的，最高贷款额度上浮20%。

不仅如此，部分地区对多子女家庭购房给予补贴。湖北省武汉市发布《通知》，《通知》发布之日前符合国家生育政策已生育二孩的武汉市户籍家庭，自《通知》发布之日起至2025年3月31日止在武汉市新城区（含长江新区）购买新建商品住房的，一次性给予6万元购房补贴。生育三孩的武汉市户籍家庭，一次性给予12万元购房补贴。

多地楼市成交量接连攀高

在多项房地产利好政策的推动下，11月的房地产市场延续了10月的回暖态势，多地新房与二手房成交量均呈现增长，房地产市场显现出止跌回稳的积极信号。

中指研究院监测数据显示，11月30城新房成交面积环比增长12.4%，同比增长20.6%；20城二手房成交套数环比增长11.7%，同比增长26.3%。一线城市新房成交345万平方米，环比增长9.7%，同比增长49.4%。二线代表城市新房成交822万平方米，环比增长23.8%，同比增长19.3%。

二手房方面，多个重点城市创下近期成交量高点。中原地产研究院统计数据显示，11月北京二手住宅网签量达18763套，环比10月上涨8%，同比上涨50%，是北京二手房市场20个月以来的最高值。安居客上海监测数据显示，11月上海二手房（含商业）累计成交27050套，是自2021年3月以来首次突破27000套大关，创下近44个月以来的最高成交量。

值得一提的是，新房成交热度也传导到了土地市场。11月以来，多地土地市场迎来成交规模、热度齐涨，上海、杭州、成都等地优质地块实现了较高溢价成交。

据21世纪经济报道、中证报、经济参考报



人们在新开盘项目的现场