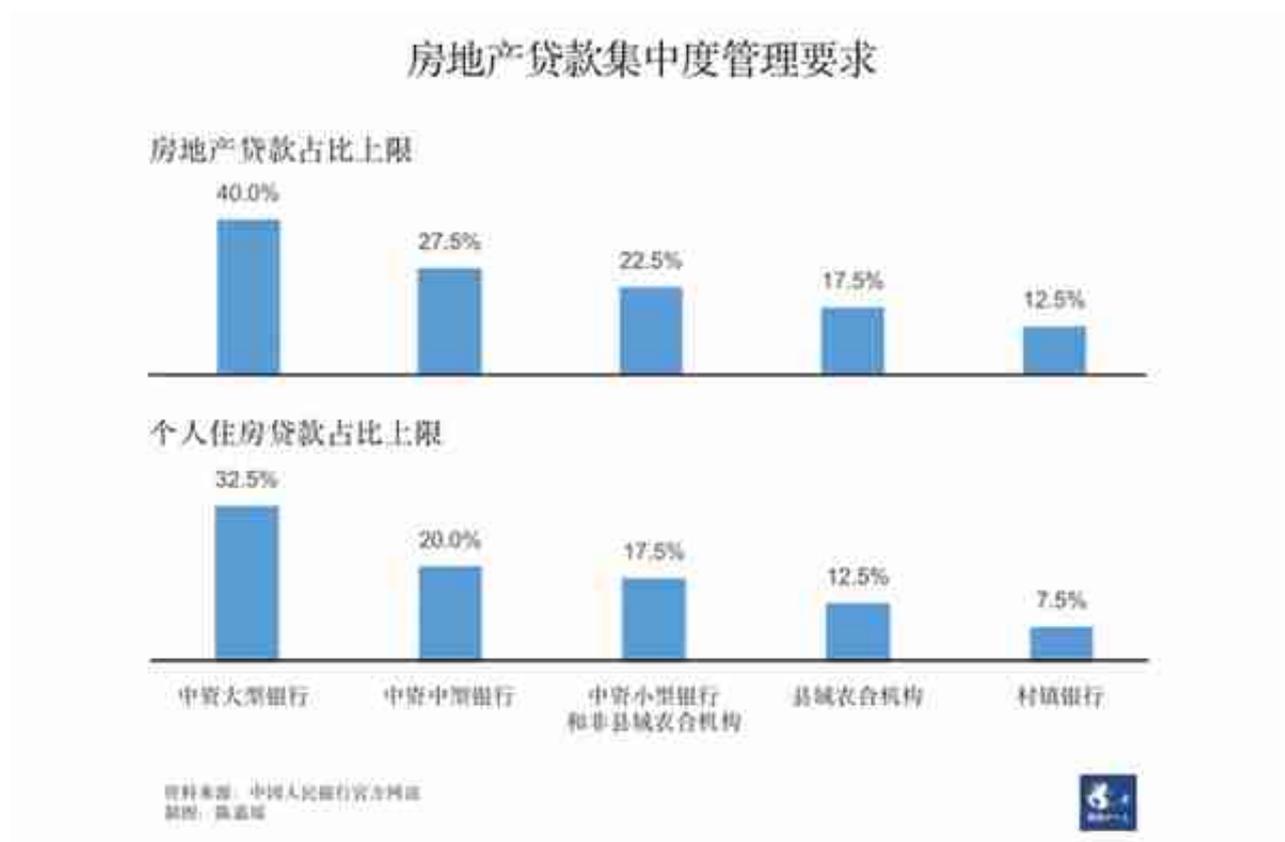


下半年房贷利率仍有可能继续上涨



2020年报数据显示，国有六大行中，建设银行和邮储银行的个人住房贷款比例超过上限。12家上市的中资中型银行里，4家个人住房贷款比例超过上限。

银行的存货不够了，自然价高者得。但相比个人贷款额度受限的银行，急需现金流周转的地产开发商，刚需客的处境更加艰难。

房贷利率无情上涨

根据贝壳研究院统计的36城主流房贷利率（统计期内房贷成交最集中的利率点

位)数据,今年上半年首套、二套房贷利率均一路上涨,分别上涨了0.23和0.20个百分点。

其中,北上广深一线城市虽然有严格的限贷限售等政策调控,但房贷利率也出现了上涨趋势。上半年,广州在一线城市中涨幅最高,首套、二套利率分别为5.45%和5.60%,上涨了0.40和0.35个百分点。

深圳次之,首套、二套利率分别为5.10%和5.60%,上涨了0.15和0.35个百分点。

7月24日,上海开始实施利率新规,首套、二套房贷利率分别为5.00%和5.70%,上涨0.35和0.45个百分点。北京目前仍然维持利率不变。

上半年房贷利率上涨前10城还贷成本变化

城市	首套利率	二套利率	首套涨幅	二套涨幅	住房均价(元/每平方米)	房屋总价(万元)
惠州	6.80%	7.20%	0.92%	1.05%	11,737	117.4
中山	5.95%	6.05%	0.80%	0.70%	13,187	131.9
苏州	5.70%	6.00%	0.60%	0.55%	22,753	227.5
大连	5.35%	5.50%	0.50%	0.25%	16,170	161.7
郑州	5.88%	6.13%	0.49%	0.49%	13,032	130.3
佛山	5.50%	5.70%	0.45%	0.45%	15,718	157.2
重庆	5.65%	5.85%	0.40%	0.40%	11,889	118.9
杭州	5.60%	5.70%	0.40%	0.32%	26,068	260.7
广州	5.45%	5.60%	0.40%	0.35%	33,170	331.7
西安	5.63%	5.85%	0.38%	0.40%	13,829	138.3

等额本息还款

等额本金还款

城市	首套多付利息(万元)	二套多付利息(万元)	首套多付利息(万元)	二套多付利息(万元)
惠州	17.8	17.6	11.4	11.1
中山	16.7	12.6	11.1	8.3
苏州	21.5	14.3	14.4	9.4
大连	12.5	5.4	8.5	3.6
郑州	10.2	5.9	6.7	3.8
佛山	11.1	6.4	7.4	4.3
重庆	7.5	4.3	5.0	2.9
杭州	16.4	7.6	11.0	5.0
广州	20.7	7.8	14.0	5.2
西安	8.3	7.6	5.5	5.0

数据来源：贝壳研究院（利率），安居客（住房均价）

备注：房贷利率为统计期内房贷成交最集中的利率点位；涨幅统计的对比期为2021年1月；住房均价为6月新房和二手房均价的平均值；按购房面积100平方米，贷款期限30年计算多付利息

制表：陈嘉瑶



长三角地区的苏州，半年内首套利率从5.10%涨至5.70%，上涨了0.60个百分点。

按安居客统计的苏州住房均价22753元/平方米计算，100平方米的房子，贷款70%，30年等额本息还款，购房者比年初要多还20多万元利息。

粤港澳大湾区的广州，半年内经历了4次利率上调，首套利率从5.05%涨至5.40%，上涨了0.35个百分点。按前述方法估算，购房者也要多还20多万元利息。

面对利率上涨，刚需客别无选择，只能咬紧牙关默默承受。

陶龙算出要多还70万元利息后，难受了好几天。他刚面签没多久，偶尔还会乐观的想，审批通过前能出台什么新政策，降一降利率。

对比陶龙，更多购房者较悲观。没上车的担心利率进一步上涨，已面签的担心审批过程中利率上涨，已审批通过的担心放款前利率上涨。

豆瓣买房小组里有很多提问贴，购房者普遍担心此轮利率上涨影响自己，但又得不到确定的答案，只能在社交平台上抱团取暖求个安心。

《财经》记者拨打了长三角、大湾区多家大型国有银行的咨询热线，发现不同地区的政策不尽相同。

利率确定的时点集中在面签、审批通过、放款三个时间点。一般不同支行还会根据自身的贷款额度进行调整。比如一家银行平时以审批通过时的利率为准，如果房贷额度紧张，导致放款前利率上调，则可能以放款时的利率为准。但放款后如无特殊情况，利率不会再变化。

这意味着如果你在房贷利率较低的情况下买房，并且已经开始还款，银行再调，你也不会多还钱。

反之，在房贷利率频繁上调的城市，放款前的每一天都充满了风险。极端情况下，相差几天放款，要还的利息可能会多出几十万元。

利率上涨加快了一部分刚需客买房的脚步。

李丽从今年1月就在看房，一直犹豫不决，可到了5月，南昌首套贷款利率上调至5.88%的消息一出，她立刻果断出手，在6月购置了新房。

与李丽不同，赵月是被迫上车。

赵月6月底网签时，中介说可以按当时的利率6.1%办贷款。结果7月中旬去银行面签时，被告知只能执行当日利率6.6%。80万元贷款总额，与苏州今年上涨前的利率5.05%相比，她要多还10多万元利息。

赵月说，如果早知道利率是6.6%，就可能会观望一下，不会现在就买房。但已经签了购房合同，毁约要赔偿定金，骑虎难下只能硬上。

“银行变得这么快，感觉不给刚需留活路。”她打算提前还款来减少损失，但这样就得省吃俭用，不敢生病，因为手头没存款。

房贷利率 “背后的手”

实际上，房贷利率起伏一直与宏观经济、房价深度困绑。