# 5月信贷超预期首套房贷利率可7折

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2025-03-24

*第一篇：5月信贷超预期首套房贷利率可7折5月信贷超预期首套房贷利率可7折5月新增信贷超预期 透露最新政策信号央行6月11日公布5月信贷数据，当月人民币贷款增加7932亿元，外币贷款增加48亿美元。这个数据明显高于外界预期。“这可以理解为信...*

**第一篇：5月信贷超预期首套房贷利率可7折**

5月信贷超预期首套房贷利率可7折

5月新增信贷超预期 透露最新政策信号

央行6月11日公布5月信贷数据，当月人民币贷款增加7932亿元，外币贷款增加48亿美元。这个数据明显高于外界预期。“这可以理解为信贷政策正在放松。”多家银行高管表示，5月信贷乐观主要有两大玄机，一则是稳增长政策已逐步传达到信贷领域，国有大行对此支持较多；其二是信贷月末冲刺仍然较为普遍，票据再次被用于占据额度。

额度提前使用

5月末，本外币贷款余额62.31万亿元，同比增长15.4%。人民币贷款余额58.72万亿元，同比增长15.7%，比上月末高0.3个百分点，比上年同期低1.4个百分点。当月人民币贷款增加7932亿元，同比多增2416亿元。

“在经济出现下滑迹象时，有关部门就曾对银行进行窗口指导，信贷额度总体指标不会放松，但银行可以提前使用，是为一定程度上的额度放松。”一位股份行高管表示。

另一位股份行行长亦证实，月度额度可以适当突破，该行5月信贷新增量就略微突破了额度计划。

然而，额度“调剂”后，银行却担心信贷有效需求不足。但随着近期稳增长政策出台，商业银行信贷投放找到了出口。

解构5月近8000亿元信贷，其中住户贷款增加2137亿元，其中，短期贷款增加1138亿元，中长期贷款增加999亿元；非金融企业及其他部门贷款增加5758亿元，其中，短期贷款增加1524亿元，中长期贷款增加1699亿元，票据融资增加2320亿元。外币贷款余额5658亿美元，同比增长13.6%，当月外币贷款增加48亿美元。

可见中长期贷款有一定程度发力，“股份行中长期企业贷款5月还未明显发力，不少银行是负增长，但国有大行估计动作相对较快，对大项目已开始支持。”上述股份行高管表示

据记者了解，一股份行在月末最后一天的放贷量占到当月新增贷款量的一半以上，大多投向基础设施建设。这一方面表明基础设施项目投入正在大量吸纳信贷，同时月末贷款冲刺迹象仍较为明显。

“这个月额度如果不用，下个月就没有了，因此银行会想办法占住额度。”银行人士透露。

票据就是常见的调剂工具。5月票据融资增加2320亿元，占到了8000亿信贷的约三分之一，就是例证。

存款竞争

相对于前两个月的存款饥饿症状，5月存款状况略有改善，但仍然竞争激烈。

5月末，本外币存款余额87.84万亿元，同比增长12.2%。人民币存款余额85.45万亿元，同比增长11.4%，与上月末持平，比上年

同期低5.7个百分点。当月人民币存款增加1.22万亿元，同比多增1143亿元。其中，住户存款增加2262亿元，非金融企业存款增加5515亿元，财政性存款增加2652亿元。外币存款余额3776亿美元，同比增长57.9%，当月外币存款增加131亿美元。

“银行之间存款竞争仍然很残酷，6月7日央行公布存款利率上浮区间后，一些银行不仅对一年期及以下的存款利率实行上浮，还对一年期以上的存款利率实行上浮，但未来利率肯定进入降息通道，一浮到顶，会明显加大吸存成本。这表明这些银行愿意为吸存付出较高成本。”一银行人士分析。此外，央行初步统计，2024年5月份社会融资规模为1.14万亿元，分别比上月和上年同期多1775亿元和562亿元。其中外币贷款折合人民币增加302亿元，同比少增540亿元；委托贷款增加212亿元，同比少增1004亿元；信托贷款增加526亿元，同比多增346亿元；未贴现的银行承兑汇票增加404亿元，同比少增1291亿元；企业债券净融资1441亿元，同比多720亿元；非金融企业境内股票融资184亿元，同比少167亿元。

5月末，广义货币(M2)余额90.00万亿元，同比增长13.2%，比上月末高0.4个百分点；狭义货币(M1)余额27.86万亿元，同比增长

3.5%，比上月末高0.4个百分点；流通中货币(M0)余额4.90万亿元，同比增长10.0%，比上月末低0.4个百分点。当月净回笼现金1160亿元。(21世纪经济报道)

央行特急文件：首套房贷利率最低可达7折

你的房贷利率是多少?8.5折?基准利率?还是基准利率上浮?实际上，首套房最低7折利率从未取消。

昨天，记者从商业银行获悉，就在这次降息的前一天晚间，央行向各商业银行下发特急文件，要求商业银行对个人住房贷款利率浮动区间的下限仍为基准利率的0.7倍。

业内人士认为，尽管央行重提7折利率，但随着利率市场化大门开启，银行利润空间缩小，市民要想享受到7折甚至8折利率将更加不可能。

特急文件重提7折利率

不管8.5折也好，基准利率也罢，很多市民都认为，是2024年4月开始的调控，导致了首套房贷利率取消7折。

实际上，首套房7折利率就从来没离开过我们。

据记者多方了解到，降息当天央行向各商业银行下发的“特急”文件，文件号为“银发[2024]142号”。

在该文件中，央行称，“房贷金融机构贷款利率浮动区间，贷款利率下限由基准利率的0.9倍扩大至0.8倍，个人贷款利率浮动区间下限仍为基准利率0.7倍。”

这也是时隔两年后央行重提“7折”房贷。

**第二篇：首套房贷利率收紧了范文**

首套房贷利率收紧了

近期，新出台的“国五条”在房产界搅起了不小波澜，其中二套房贷首付比例和贷款利率备受关注。据悉，深圳目前仍未出台新建商品住房价格控制目标和政策要求，二套房政策目前也尚未改变。但记者走访发现，各银行对首套房的贷款利率已有所收紧，在大多数银行已经无法申请到8.5折优惠。

1一套房贷利率多提至9折“现在基本上没有8.5折了，即使能申请到8.5折也是个别银行，而且要求十分高。”深圳中原地产一中介说，能享受到8.5折贷款利率的银行是工商银行深圳分行，但条件苛刻，贷款金额需超过120万元的客户才能享受，否则只能按9折办理。

四大行除了工行，其他如建行、中行、农行的个贷经理均表示，8.5折的房贷利率优惠已经无法申请到。建行一位客户经理介绍，该行去年底就取消了首套房贷利率8.5折优惠，转而执行9折利率折扣。中行和农行同样是按基准利率的9折执行。

光大银行、华夏银行等银行的首套房按揭贷款利率则更为紧缩，已上调至基准利率。“春节前就已将首套房贷利率上调至基准，并一直执行至今。”光大银行一位客户经理说。另外，平安银行、民生银行的住房按揭贷款则处于暂停状态。

另一家仍可申请到8.5折的是兴业银行，首套房贷款利率在8.5折~9折之间，但需经银行综合考量是否符合要求。

2二套房贷利率或面临更大上调压力相比首套房贷，二套房贷虽然暂按七成首付和1.1倍利率执行，但将面临更大的上调压力。最新出台的“国五条”明确要求，对房价上涨过快的城市，央行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

刚刚连任央行行长的周小川也表示，对于控制房价，首付比例和专门针对房贷的利率措施还会继续使用，有的还会加大一定力度，要通过结构性的信贷政策来实现控制房价的目标。

按国务院规定，包括深圳在内的各大城市，需在一季度内，即在3月31日之前出台当地的新建商品住房价格控制目标和政策要求。二套房贷政策究竟如何，目前市民们心里也普遍“没谱”，等地方相关房价控制文件出台，政策或较为明朗。

**第三篇：一线城市首套房贷利率上行 楼市信贷宽松依旧**

一线城市首套房贷利率上行 楼市信贷宽松依旧

业绩向好房企开发贷“有余粮”

多位银行业人士表示，当前房地产开发贷款“定向宽松”趋势愈发明显，各商业银行对全国大型房企抛出“橄榄枝”。在实体经济下行压力较大的背景下，相对于其他行业和领域的贷款，房地产开发贷款的质量较好，商业银行的信贷投放偏好强烈。

“我们今年的银行信贷额度还没有用完。”一位北京某大型上市房企高管向中国证券报记者表示。在年末信贷往往收紧的情况下，该房企拥有的充足信贷空间让人艳羡。此前，这家房企刚在海外市场进行了一轮融资。

业内人士分析，在临近年末的偿债高峰期，房企仍握有一定的银行信贷额度，在以往并不多见，更何况今年的房地产调控政策仍称得上严厉。据中国证券报记者了解，截至10月末，一些大型房企甚至仍有一定的银行信贷空间。

此外，销售回暖对资金流的改善作用明显。截至10月，万科以1100.2亿元的业绩成为今年首个达到千亿销售额的房企，这也被认为是大型房企在本轮调控“寒风”中凯旋的缩影。随之而来的是企业财务数据明显改善，这进一步有助于房企从其他渠道获取资金。

上述房企负责人表示，http:///从资金流的角度而言，银行信贷固然重要，但出于资金稳定性的考虑，房企应更加注重资金来源的多元化。他认为，随着多项融资渠道的开启，大型房企对银行开发贷款的依赖将有所减弱。

业内人士还认为，尽管手中握有“余粮”的房企只是少数，但房地产业整体资金状况的改善已是不争的事实。大型房企业绩向好将有助于明年开发贷的申请。

相比之下，小型房企的生存状况堪忧。据悉，小型房企获得银行贷款的难度较大，销售回款成其主要资金来源，如果其销售状况不能快速改善，仍将面临资金链断裂乃至破产的风险。

博弈加剧楼市观望气氛浓

广州某房产中介置业顾问小雷最近有点郁闷，他原本已经花了近两个月时间促成一位买家签订购房合同，最近发现银行贷款收紧，http:///bpss/利率上浮，买家选择再观望一段时间，小雷眼看着到手的合同“飞了”。“买家死咬着要房贷利率8折优惠，可是目前最低都变成了85折！”

同样的情况在北京也能看到。有房地产中介人士表示：“购房者还是希望折扣能再大一点，比如7折。”但由于楼市成交回暖趋势明显，不少购房者也希望赶在今年出手。购房者李理表示：”看不准明年的房价到底怎么走，而且年底银行也有一定折扣，早出手早心安。

张大伟分析表示，目前首套房贷款利率水平依然以85折优惠为主，但下半年以来信贷

宽松、市场环境发生改变令部分购房者观望情绪浓厚。他预计，四季度开发商“以价换量”基本结束。此前，全国多个城市都出现了价格止跌企稳迹象，之前热销的项目都出现了折扣减少、变相提价等现象，高性价比房源明显减少，导致购房者在出手购房时再现犹豫。“业界普遍预期，明年的楼市成交量将好于今年。”

业内人士指出，银行信贷与楼市走势关联度非常大，预计在楼市信贷趋宽松的情况下，房企未来主动降价的动力或有所衰减。链家地产市场研究部分析师张絮认为，此前新房市场的刚性需求在二三季度集中释放，而“金九银十”期间成交量未出现预期中的高峰。进入11月以后，在推盘力度减弱、需求回落的情况下，成交量恐结束涨势，预计年底前冲高可能性不大。年底前开发商和购房者的观望情绪加重，市场买卖双方博弈加剧，预计楼市成交及新项目开盘销售表现趋平淡。

额度收紧一线城市利率上扬

在北京、广州、上海等一线城市，银行出现了由于年末信贷额度紧张而导致个人房贷业务“紧俏”的情况，首套房贷利率普遍呈现温和上浮的趋势，但首次置业的购房者仍能获得一定程度利率优惠，总体情况好于往年。

某银行网点的工作人员表示：“虽然目前利率折扣上调到9折，但我们批贷放款的速度仍比较正常。而去年这个时候，我们执行的是基准利率，要放款还得等到来年。”实际上，中国证券报记者此前走访南昌、宁波、重庆等二三线城市时发现，早在几个月之前，这些城市的首套房个贷利率优惠就已经取消，大部分执行基准利率。

中国证券报记者从链家地产、思源地产等中介门店了解到，目前中、工、农、建等四大行的首套房贷利率在85折利率优惠至基准利率之间。而中信、光大等股份制商业银行的首套房个贷利率大部分为基准利率。北京中原地产市场研究部总监张大伟表示：“去年这个时候，首套房贷利率几乎就没有在基准利率以下的。以北京市场为例，90%的成交都是基准利率。”而今年只有部分个人信用状况、财务状况极不好的贷款申请者，才有可能执行基准利率上浮。

在上海，交通银行(行情 股吧 资金流)等大型国有银行仍执行首套房贷款利率85折优惠，资质较差的申请者利率水平有所上浮。而多数中小银行首套房贷利率已经普遍上浮至基准利率，有的甚至上调幅度更大。

在广州，部分商业银行将首套房贷利率优惠从85折提升至9折。由于额度紧张，银行对房贷业务的审批也更加严格，附加条件的贷款“软门槛儿”也在抬高。业内人士分析，银行作出的调整，可能意在减缓放贷额度。

“如果是首套房，目前最低只能在基准利率的基础上下浮10%。”在广州市天河区一家建行网点二楼负责办理个人贷款的大厅，工作人员小李表示，最近房贷优惠收紧了几个点，客户明显少了很多。即使来几个客户，也都是询问的多，真正办理业务的寥寥无几。

“总行已经下文一个多月了，以前还有85折甚至7折的优惠，现在临近年底，贷款额度收紧，银行方面有压力，所以个人贷款这块办不成的也就不勉强了。”小李介绍，目前最低

贷款利率为基准利率的9折，最高可能上浮30%，视个人信用资质情况而定。如果信用评估水平过低，就要执行最高利率。

同样将个贷利率提升至9折的还有广发银行等中小商业银行。不过，广发银行信贷经理小刘提醒说：“如果楼盘所在地理位置比较优越、交通也比较便利，仍可以享受85折的优惠。”

“各个地区、各个支行的额度松紧程度不同，即使是同一城市，各个支行执行的房贷利率政策也可能不一样。”中信银行(行情 股吧 资金流)一位贷款客户经理如此解释。而交通银行以及花旗、汇丰等外资银行则明确表示目前仍执行基准利率85折的利率水平。

值得注意的是，临近年底，有部分商业银行选择性地停止了相关房贷业务。中国证券报记者调查发现，广州工商银行(行情 股吧 资金流)的部分网点，已经暂停新房贷款业务和公积金贷款业务的办理，只办理二手房贷款业务以及商业贷款业务，且二手房贷款利率仍然为基准利率85折优惠。业内人士指出，对于银行来说，公积金贷款显然没有商业贷款的利润高，在资金有限、公积金贷款额度相对紧张的情况下，暂停公积金贷款也较容易理解。

张大伟也表示，部分中小银行的首套房贷款利率执行基准甚至上浮，其实是变相收缩业务。“这和中小银行的经营策略调整有一定关系，利率不打折其实就是变相告诉购房者们，我们不想做这块业务了。”

中国证券报记者日前走访北京、广州、上海等一线城市商业银行网点发现，部分银行的首套房贷利率优惠已从85折悄然提升至9折或基准利率，但升至基准利率之上的情况较为少见。

多位业内人士认为，首套房贷利率上浮对刚性需求购房者影响较大。但与去年同期相比，今年四季度银行仍有利率优惠，实际体现了房地产市场信贷总体趋宽松的态势。此外，下半年以来，银行房地产开发贷款对部分优质房企、楼盘项目予以定向支持，房企融资环境明显改善，预计年底楼市成交或趋于平淡。

**第四篇：市民首套房贷利率会下降**

市民首套房贷利率会下降

家住南岸区弹子石的陆先生去年底看中了巴南区李家沱一套110多平方米的房子，今年3月，陆先生向银行申请了60万元的按揭贷款。5月中旬，陆先生的家人上网发现，北京、上海等地首套房贷利率已经大面积松动，普遍可打9折。“现在不仅降了存准率，国家政策也提倡保刚需，首套房贷利率肯定是会下降的。”陆先生说，他一直用各种理由拖着没去办理，就是想等到房贷利率优惠时再说。

“最近一个月来的新增房贷量很少，有的支行一个月就只办了几笔房贷业务。”一大型国有商业银行个贷部负责人透露，随着房价下跌预期的加强，等待观望购房的人多了，也有签了购房合同的人想节约贷款成本，拖着不办理按揭手续，但该现象只是出现在个别二线在售楼盘。

九龙坡区一楼盘售楼部里，楼盘销售顾问表示，近来确有个别客户对办理按揭贷款一拖再拖，就是想等在办理按揭贷款合同前拿到利率优惠。银行人士算了一笔账，贷款100万元，采用基准利率，20年期月供为7783元;若利率打9折，月供为7364元，减少了419元，20年利息将共省下10万余元。

“遇到这种情况，我们的资金回笼压力肯定变大。”一从事房产开发的资金负责人坦言，假设有开发商卖了300套商品住宅，销售总额5亿元，40%的客户选择一次性付款，60%的客户是要按揭的首次置业者，首付三成约1亿，按揭总额则为2亿元。如果这笔资金因为购房者迟迟不办按揭而无法如期到账，就会影响资金回笼。

对此，开发商其实已有防范。记者查看了多个在售楼盘的合同文本，对于逾期不办按揭的违约责任问题，开发商都进行了约定。多数合同规定，逾期不超过60日或90日的，购房者应每日按按揭额的万分之三或万分之五缴纳逾期应付款;逾期超过60日或90日的，开发商有权单方面解除合同，并向购房者收取按累计应付款15%或20%计的违约金，如果购房者还愿意继续履行合同，则在款项实际到位前，按日向开发商缴纳万分之五或千分之一的逾期应付款。

**第五篇：首套房贷利率八五折优惠有望重现**

首套房贷利率八五折优惠有望重现

近期首套房贷利率优惠的暖风频传。中国人民银行副行长刘士余在今年全国“两会”期间表示，央行鼓励各金融机构在基准利率和首套普通商品住宅贷款优惠利率的下限之间权衡定价。据中国证券报(微博)记者了解，基准利率仍是北京地区首套房贷利率的主旋律，仅中国银行(3.04,0.00,0.00%)等少数几家银行可以申请到9折优惠。银行人士表示，由于企业客户信贷风险上升，银行业务重点开始向低风险的个人房贷回归。

四大行或重现利率优惠

全国政协委员、江苏省政府参事室主任宋林飞以及全国政协常委、大连万达集团董事长王健林在今年全国“两会”的提案中呼吁，对首次置业和首次改善型置业房贷恢复7折优惠利率。

目前，北京地区的工商银行(4.38,0.06,1.39%)、建设银行(4.81,0.05,1.05%)、交通银行(4.87,0.00,0.00%)等多家大型银行的首套房贷利率维持在基准利率水平，个别中小银行甚至上浮10%。工行某房贷业务客户经理表示，尚未接到北京分行下调首套房贷利率的通知，目前每天接到的首套房贷单子很少。“银行在这方面的收益很低，下调利率还需要时间。”

个别银行人士在采访中留下了“活话”：银行可以根据借款人的个人资信情况给予相应的优惠，这与资产证明、信用情况、存款以及是否为高端财富客户有很大关系。中国证券报记者调研了解到，目前北京地区仅中国银行和部分外资银行可以对首套房贷利率给予9折优惠。

接近监管机构的人士表示，目前监管部门的房贷政策的“红线”未作调整，仍是首套房贷利率不得低于8.5折，首付比例不得低于30%。

分析人士透露，工商银行、农业银行(2.72,0.02,0.74%)、中国银行和建设银行此前共同召开会议研究差别化房贷政策，四大行将把首套房贷利率控制在基准利率以内。利率优惠有望在四大行重现，这可能形成示范效应。

银行人士表示，今年上半年银行信贷相对宽松。今年流动性紧张情况正得到缓解，随着央行下调存款准备金率，银行可贷资金增加，市场资金价格下滑必然导致利率走低，首套房贷利率8.5折优惠有望重现。

房贷再成银行“香饽饽”

去年由于信贷需求旺盛且贷款额度相对紧张，商业银行对企业尤其是中小企业客户的贷款利率水平不断刷新纪录。同时，房地产调控较为严厉，购房需求被抑制，房贷业务渐渐沦为“鸡肋”，银行着力将有限的信贷额度投向银行议价能力更强的中小企业业务。

今年以来，信贷风险的积聚使银行开始向传统的房贷业务回归。标准普尔日前发布报告称，中国银行业可能迎来信贷质量下行期。银行人士表示，经济增长减速使企业客户信贷风文章出处版权归天和财富网所有

险上升，银行业务重点开始向低风险的个人房贷回归。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇(微博)表示，潜在信贷风险以及流动性宽松使银行开始像两三年前一样倚重传统的房贷业务。当时，银行为了争取客户，甚至向房地产中介公司提供“返利”。

他认为，银行的利润来自盈利能力和风险控制能力，随着不良贷款的上升，银行的贷款方向可能偏重于风险较低的个人贷款，通过对风险的控制实现盈利。

此外，监管机构对地方融资平台的严格监管也令房贷成为“香饽饽”。某银行人士表示，今年对平台贷款的原则是降旧控新，去年平台贷款余额下降非常明显，腾挪出的信贷额度需要有效投放，自然有一部分会转向风险较低的个人房贷领域。

文章出处版权归天和财富网所有

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！