

房贷政策最紧时期过去了吗？近期，有媒体报道称，包括广州在内的多个地区银行房贷利率出现下调迹象，放款速度也有所提升。奥一新闻记者调查发现，目前，广州的部分银行确实出现了房贷利率下调的迹象，但是整体的放款速度仍然比较慢，节后有望实现放款速度的加快。

广州部分银行房贷利率下调

回看今年广州整体的房贷利率走势，截止至8月为止，房贷利率五次上调，房地产市场明显“降温”。

克而瑞地产数据显示，今年9月全国首套房贷款平均利率为5.46%，较去年年底上升23个基点；二套房贷款平均利率为5.83%，较去年年底上升29个基点。但是，记者发现，在广州、佛山等地的部分国有大行和股份制银行房贷利率有下调的迹象。

记者了解到，目前广州光大银行的首套房利率下降至5.60%，下降了40BP；广州银行的首套房利率已经降到5.45%，二套房利率降至5.65%。此外，招商银行和中国银行的房贷利率也有所下降，下降幅度在10个BP左右。但是，像是农业银行、工商银行等部分银行的贷款经理则告诉记者现在的房贷利率没有变化，暂时未收到相关通知。

放款速度仍较慢 松动消息暂为吹风

除房贷利率外，银行的放款速度也是市场关注的一大热点。排队等款的时间缩短了吗？据记者调查，放款周期较长仍是不争的事实。

广州某按揭公司人员告诉记者，目前申请购房贷款至少需要等待三个月。“三个月还是在顺利的、比较快的情况下。”另一名按揭公司高层人员透露，近期市场有关放款放松的传闻“只是有吹风”，具体还要看假期后的政策。

“放宽？没听说。”广州市五羊新城某小型房产中介的陈女士说。据陈女士介绍，她所在门店几个月前成交了一套房子，但数月过去了。房贷一直迟迟未办下来。“前几天卖家还到门店来交涉，抱怨这么久了还拿不到购房的尾款。”

具体来看，一二手房的放款速度也不尽相同。据克而瑞调查结果，新房方面的放款周期多数为3-6个月；多城二手房放款周期也在3-6个月，较上半年有不同程度的延长，同时银行方面也加强了贷款监管，关于贷款额度、抵押房屋的房龄等都有明确要求，整体二手房的贷款难度大于新房贷款。

“二手房的贷款是相对麻烦一点。”广州黄埔区某中介证实了上述说法。该中介称

，广州二手房参考价后，部分买房者的首付难度被提高，办理贷款也更加繁琐。“现在反倒更适合买新房，因为政府限价，加上金九银十，开发商们推出的优惠力度都不小。”

尽管目前暂未有相关细则流出，不过，房贷利率下调、放款速度增快仍有望实现。央行网站9月27日消息称，日前召开的中国人民银行货币政策委员会2021年第三季度例会指出，维护房地产市场健康发展，维护住房消费者合法权益。

对此，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，这意味着对首套房购置、“卖一买一”改善型需求，未来的信贷投放会增加，并缩短放贷周期，利率再上升的概率不大了。“目前，广州房贷按揭利率已经开始下行，这就是一个信号。因此，对于热点城市来说，四季度下跌的幅度可能会收窄放缓。”

广东五城下调二手房交易个税

除了信贷方面的变化，记者发现9月以来，广东省五城下调了二手房交易个税至1%。

在节前的最后一天，国家税务总局东莞市税务局在《关于调整东莞市市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告（征求意见稿）》指出，东莞的二手住宅交易个税从2%降至1%，降幅高达50%。

就在一周前，惠州市同样将个人（不包括个体工商户）转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%，个人（不包括个体工商户）转让二手非住宅的个人所得税核定征收率调整为1.5%。同时，珠海、中山、肇庆相继发布了征求意见稿，规定从11月1日起将交易个税作出了一致的调整。

回看2021年，东莞对楼市密集调控，发布了五六轮调控政策，与此同时当地的楼市交易量也迅速冷却。根据乐有家监测数据，2021年上半年东莞二手房网签不足万套，同比下跌29.8%。此次交易个税的下调对楼市而言利好明显。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，“从调整的原因角度看，各个城市公告中都提及了“深化税收征管改革”的内容，所以类似调整的出发点和房地产关系不深，而是和税务部门的改革有关系。”

但是，个税降低对二手市场来说是好事，加之近期银行房贷出现的松动现象，接下来珠三角的楼市会有什么变化呢？

奥一新闻记者 麦妙钿 林少娟