

东莞各银行最新房贷利率 (更新至12.04)				
银行	首套上浮	二套上浮	最新放款情况	是否参考二手房参考价审批贷款
中国银行	5.85% (LPR+120BP)	6.05% (LPR+140BP)	暂不接一、二手房贷款	是
建设银行	5.65% (LPR+100BP)	5.85% (LPR+120BP)	额度充足, 1-2个月	是
农业银行	5.65% (LPR+100BP)	5.8% (LPR+115BP)	额度充足, 1-2个月	是
工商银行	5.65% (LPR+100BP)	5.85% (LPR+120BP)	额度充足, 1-2个月	是
广发银行	5.85% (LPR+120BP)	5.85% (LPR+120BP)	额度充足, 1-2个月	暂按市场评估价审批
交通银行	6.0% (LPR+135BP)	6.2% (LPR+155BP)	暂不接二手房贷款	/
招商银行	6.15% (LPR+150BP)	6.35% (LPR+170BP)	额度充足, 1-2个月	是
邮政银行	5.95% (LPR+130BP)	6.15% (LPR+150BP)	额度充足, 1-2个月	是
民生银行	5.7% (LPR+105BP)	5.95% (LPR+130BP)	1起放款	/
东莞银行	6.05% (LPR+140BP)	6.25% (LPR+160BP)	暂不接一、二手房贷款	/

据了解，目前东莞大部分银行放款速度是1-2个月，一些银行放款时间是以周为单位计算，最早1-4周就可以放款。

新房方面，东莞各大银行首套房利率普遍加100基点以上，最低5.65% (LPR+100BP)，最高6.15% (LPR+150BP)，不同楼盘对接的银行相对会有些许浮动，具体还要看实际审批。

建设、农业、公司、东莞农村商业银行首套房利率是最优惠的，只有5.65%。

中国、广发、邮政、民生首套房利率则要高一个水平，普遍去到5.7%、5.85%、5.95%。

交通、招商、东莞银行首套房利率最高，分别去到6.05%、6.15%。

二手房方面，东莞二套房利率普遍要加120基点以上，二套利率最低5.8% (LPR+115BP)，最高6.35% (LPR+170BP)。

利率不高于5.95%的银行包括：建设、农业、工商、广发、民生、东莞农村商业银行。

高于6.0%的银行包括：中国、交通、招商、邮政、东莞银行。

二手房指导价出台后，以四大行为代表，指导价成为银行审批二手房贷款的参考依据。

目前东莞有部分银行以评估价来发放二手房贷款，但是评估价跟指导价之间相差不能太多，广发和东莞农村商业银行暂按照市场评估价审批。

总而言之，信贷信号回暖，放款速度加快，虽然房贷利率维持较高水平，但最起码放款难放款慢不再是购房者要担心的问题。

总而言之，信贷信号回暖，放款速度加快，虽然房贷利率维持较高水平，但最起码放款难放款慢不再是购房者要担心的问题。



库存方面，11月东莞全市新房库存446万㎡（含商务性质住宅），洋房、别墅、公寓消化周期分别为9个月、14个月、33个月。

年底冲刺阶段，仍将有较多项目集中入市，这个数据还会持续走高。

楼哥认为，东莞新房市场明显供大于求，年底营销市场表现平淡，预计新房成交面临沉重压力，供应集中的板块蓄客难，楼盘推售步伐放缓，加推数量以及加推项目数量也会减少。

二手房方面，11月东莞二手房成交均价为16612元/㎡，环比上涨8.7%，成交了943套，相对10月份翻倍，但仍处于历史低位。

楼哥认为，在房贷信号回暖的前提下，后续二手房成交会出现一定程度的恢复性上涨，但市场整体低迷预期不变，想要一下子扭转过来基本没可能。