

# 个别银行首套房房贷利率已上调至基准利率的1.1倍 目前全国500多家银行中已有20家停发房贷 房贷现状:要么贵 要么等



## E 分析 为什么房贷 现在受银行冷遇?

仅仅几个月的时间,为什么银行对个人房贷的态度发生了这么大的变化?从当时抢手的香饽饽变成鸡肋甚至是烫手山芋?

### ●政策调控影响银行放贷能力

多位业内人士指出,调控政策对银行放贷的能力和意愿影响很大。去年底召开的中央经济工作会议就指出,要在宏观上管住货币,微观信贷政策要支持合理自住购房,但同时严格限制信贷流向投资投机性购房。央行行长周小川在今年全国两会上也表示,去年部分热点城市房价快速上涨,带动房地产贷款猛增,预计今年住房贷款还会以相对较快的速度发展,但确实要适当平衡,随着政策调整估计会适当放慢。

“管住货币”在实践中肯定会落到具体的额度管控上。全国不少地方的银行人士感受到了当地监管对辖内各行房贷规模的重视。“上级对我们的要求是,每个月房贷余额不能有新增。也就是说,每个月只能看有多少回款或提前还款,才能发放相应数额的房贷。”某银行支行内部人士表示。

从宏观金融数据来看,今年以来银行房贷增速的确出现回落。央行数据显示,在4月份新增贷款中,以个人按揭房贷为主的住户部门中长期贷款增加4441亿元,占全部新增贷款的40.4%,较3月下降3.7个百分点。而今年前4个月,住户部门中长期贷款累计占全部新增贷款的35.8%,较上年末回落91个百分点。

### ●资金成本上行让房贷吸引力下降

除了政策因素,业内人士普遍认为,在当前经济形势下,从资金成本和风险管控等多方面经营因素看,银行也不可能像去年那样热衷于个人房贷。

中原地产首席分析师张大伟指出,现在银行的资金成本明显上行,预期年化收益率超过5%的理财产品已经很多,房贷基准利率只有4.9%。虽然房贷不良率低,是优质资产,但对银行的吸引力肯定比之前降低。社科院金融研究所银行研究室主任曾刚也表示,银行间市场利率持续上行,抬升了银行整体的资金成本,在预期银行间利率仍将持续上行的情况下,银行将通过“拉长负债端期限,缩短资产端期限”的方式,锁定收益和减少风险。也就是说,在面对流动性不确定性的情况下,银行不愿意持有期限太长的资产,这将导致银行按揭贷款发放意愿下降。

### ●银行房贷在一季度已经透支

还有银行人士表示,银行经营一直讲求信贷结构的合理,也就是投向不能过度集中。去年全行业对房地产类贷款加大投放力度之后,信贷结构优化成了各家银行面临的课题。张大伟指出,银行的房贷在一季度已经透支,目前的数据中房贷占银行信贷的额度依然属于次高点,仅次于去年。因此,今年一季度后银行对房贷肯定不会积极。张大伟还认为,对抵押品的风险管控也应是银行考虑的因素。银行过去两年的房地产抵押品比例过高,最近房价有下行迹象的时候,银行必然会调高对房地产的风险把控,所以房地产贷款审批难度加大。

曾刚预计,到今年二季度末,银行整体的贷款利率水平都会上移。今年银行新增房贷业务将会出现规模萎缩,利率上行的情况。(程婕)

“我的房贷,3月份就批了,抵押等所有手续我们都办好了,可现在银行那边的钱还没下来。”北京购房者李先生最近天天跟客户经理打探贷款的消息,对方态度和蔼有礼,可回复就是三个字:“没额度。”据说李先生房子的卖家已经看好了其他房子,因为迟迟拿不到这笔钱,也天天焦虑地催李先生。这条链条上的每个环节都被突然“变脸”的银行贷款弄得手足无措。

北京青年报记者近日从北京市多家银行和中介了解到,李先生遇到的情况虽然算比较极端,但也并非个例。除了贷款利率比去年和今年年初显著上涨,北京市各家银行的放款时间比之前普遍延长,不少银行甚至还要“额度排队”。对此,有银行内部人士表示,“上级对我们的要求是,每个月房贷余额不能有新增。”对此,有中介支招,可主动向银行提出上浮贷款利率,要么可能就要苦苦等待了。

显示,5月份全国首套房房贷平均利率为4.73%,环比上月上升46.4%。同比去年5月份的4.45%,上升6.29%。在金融360监测的35个城市首套房房贷平均利率中,最低的为大连4.43%,最高的为石家庄4.99%。

目前,全国500多家银行中已有20家停发房贷,未来可能会有新增银行暂停房贷业务。但在政策框架内,不会出现大面积停贷。

## B 关注 银行房贷放款 至少要两个月

“其实房贷利率涨一点儿,分摊到25年的300个月里,每月月供涨得也有限。但银行批贷和放款时间慢,让很多买家焦虑不堪,特别是有上下家连环单那种。”某中介业务员小张告诉记者。

小张在朝外大街一带做了好多年房产中介。他告诉记者,之前,一般批贷一个月肯定能放款,现在好一点的银行也要两个月,有的更没谱,都说不出要几个月。小张说,银行那边的人也很头疼,说总没额度。小张的一个客户本来已经和买方签了合同,可是最近被告知,之前联系好的银行贷不出原定的额度,还差30多万元,如果等全额的话不知道要到什么时候。于是他、客户和买家三方都积极联系其他银行,但

现在传回的消息都是“额度要排队”。

某银行支行工作人员向媒体透露,之前几个月月初放款额度还比较充足,但从6月开始,速度变慢,这个月一共报了十几笔,但只放了4笔。还有一家银行的内部人士告诉记者,从监管和经营等多方面因素考虑,他们行现在对个人房贷以及相关产品都十分谨慎。现在贷款优先级最低的就是个人房贷,其次是个人房产抵押消费贷款,个人经营贷款和企业贷款一般优先级较高。

## C 追溯 房贷遇冷前 曾现火山式爆发

银行现在对个人房贷爱答不理的态度与去年房贷火爆的场景形成鲜明对比。去年9月份,根据16家上市银行中报披露的数据,有人统计出这些银行上半年个人住房按揭贷款达20113.95亿元,占新增贷款的46.24%,这一比例大幅超过2015年。据不完全统计,2015年银行按揭贷款占新增贷款比例为31.54%。

根据央行公布的《2016年四季度金融机构贷款投向统计报告》,去年末,个人购房贷款余额1914万亿元,同比增长35%,全年增加近5万亿元。而去年全年新增的人民币贷款是1265万亿元,这意味着其中四

成都是个人房贷。

记者还清楚地记得,去年楼市火爆时,也是房贷宽松时。当时的买房人可是腰杆挺直地挑肥拣瘦,哪像现在这样眼巴巴地盼银行额度。

去年8月底,刚买了一套改善性住房的张先生告诉记者,买房签合同,中介直接给他七八家银行的名单,有大银行也有小银行,让他自己挑,说哪家利率低就选哪家。记者查阅资料发现,当时各家银行普遍审批时间在5-10天,最短的只需2天,放款时间一般在15-40天,最短的只需要7天。

## D 应对 跟银行主动提出 上浮贷款利率成“捷径”

如果购房者真的特别着急放款,有没有捷径呢?小张的建议是,可以主动跟银行提出上浮贷款利率,部分银行如果觉得价格划算,会提前插队放款。但小张强调,不是每家银行都这么“见利忘义”。

某股份制银行上海分行零售业务部门工作人员近期曾向媒体透露,在该行内部,房贷放款的先后顺序已开始按照贷款利率的高低排序,而非“先来后到”。接受利率上浮幅度更高的贷款人才能较快获得贷款,未上浮者则可能面临长达数月的等待。所以,如今对需要贷款的买房人来说,要么贵,要么等。

## A 现状

### 北京市各银行今年已 上调两次房贷利率

前几天,北京市个别银行个人首套房房贷利率悄然上调,从最低基准率上调至基准利率的1.1倍,其中按揭和接力贷最低为基准利率的1.15倍。业内人士指出,除了这个别银行,北京市其他银行的个贷利率基本稳定。在此之前,北京市的银行已经集体上调过两次首套房房贷利率。

3月17日,北京出台房地产调控新政,商业银行上调首付比例,落实认房又认贷的首套认定标准,并停止审批25年以上的住房贷款。3月21日,工行、建行等16家北京市的银行一致决定,缩小首套房房贷利率优惠幅度,由不低于贷款基准利率的0.95倍调整为不低于贷款基准利率的0.95倍。

5月1日,北京市大部分银行再次上调房贷利率。自2017年5月1日起,以网签日期为准,新受理的个人住房按揭贷款业务,首套房房贷最低执行利率不低于基准利率,二套房房贷最低执行利率不低于基准利率的1.2倍。

近来,除北京外,上海广州深圳等一线城市纷纷上调首套房房贷利率,二、三线城市也不断跟进。金融360监测数据