

北京多数银行取消首套房贷利率优惠

个别银行高挂“免贷牌” 购房者观望情绪渐浓

□本报记者 张朝晖

随着房地产调控政策执行不断深入,商业银行逐渐取消首套房贷利率优惠。

近日中国证券报记者走访北京地区的多家商业银行发现,对于首套房贷利率,多数银行按照央行规定的同期限基准利率执行,个别中小银行原则上已经不再做房贷业务。目前仅在农行、中行、中信、华夏等少数几家银行还可以申请到首套房贷八五折优惠利率,而申请优惠利率并不容易,通常附带各种各样的条件。

业内人士向中国证券报记者表示,监管部门暂时没有打算改变房

贷现行的优惠政策。对于部分商业银行对优惠利率作出调整,他认为,这是商业银行根据风险定价作出的决策安排。监管部门只需要对首付比例、房贷利率的下限作出规定。在操作层面上,作为市场主体的银行应该发挥更大作用。

专家认为,目前房贷利率已经创近3年来新高,这对于很多刚性需求的购房者来说,自然是一笔不小的利息负担。房贷业务收缩会让房地产市场成交更加清淡,购房者希望房价适当下降,来弥补利息增长的损失,从而加重了房地产市场的观望情绪。

利率创新高

有消息称,监管机构此前通知商业银行将房贷优惠利率调整至最低下浮15%,而商业银行可以根据自己情况对房贷业务作出适当的微调。

中国证券报记者采访发现,现在北京多数银行已经取消了首套房贷的优惠利率,基本按照央行同期限的基准利率执行,即使房贷利率可以适当下浮,银行设置的条件也非常苛刻。

在五大行中,工和建行的首套房贷执行人民银行规定的同期限基准利率。工行业务人员明确告知,首套房贷利率完全没有下浮空间。现在分行已经发文要求首套房贷按照基准利率执行,利率优惠没商量。”

个别中小银行表示,现在原则上已不再做房贷业务,如果购买首套房客户一定想在这儿贷款的话,首付至少需要三成,利率上调10%。

银行内部人士表示,随着房地产调控的深入,现在银行卡得最严的就是房贷,从银行盈利的角度,未来取消优惠利率可能是

优惠附条件

中国证券报记者多方调研发现,在北京地区,个别银行仍可以将首套房贷利率控制在基准利率以下,比如中行、农行、交行、浦发、华夏、中信等部分商业银行,现在首套房贷利率均可以做到85折。

虽然部分银行仍在执行首套房贷优惠利率,但是贷款申请人发现真正拿到优惠并不容易。银行往往是嫌贫爱富,优惠利率是诱饵,获得相应的储蓄存款才是银行的真实目的。”

在某房地产中介的推荐下,小王来到了中行申请贷款。但是该行客户经理表示,该行的房贷优惠利率仅照顾中行的VIP客户,而成为中行VIP客户的条件是在中行存款达到50万元以上,并且需要提供相应的学历证明、财产证明以及收入流水证明。

由于是二手房,现在需要办完抵押登记,银行才能放款,一般周期在1个月左右,而50万存款至少要存到贷款审批下来之后才能取走,这无形中为银行拉来了一笔50万元的活期存款。

中国证券报记者了解到,在交通银行获得房贷优惠利率的门槛可能更高。据该行相关客户经理介绍,目前只有交行的“沃德财富客户”才有资格申请到85折利率优惠,而成为“沃德财富客户”的条件

放贷需排队

或许现在能获得贷款就已非常幸运。有中介人士表示,监管机构存在比较考核和信贷规模控制已经让部分中小银行房贷放款非常困难。有的银行在用完当月额度之后甚至一度暂停了房贷按揭业务。一些银行则挂起了“免贷牌”,由于信贷额度有限,房贷目前已经不是银行的主流业务。

某房地产中介人士表示,虽然现在对外宣称可以申请房贷85折的银行包括中行、农行、中信银行、交行、华夏银行、浦发银行,但是中介机构往往只推荐几家规模较大的银行。因为小行的额度非常紧张,即使能够打折,贷款审批不下来,也是无济于事。

即使像中行这样的国有大型商业银行,他们的客户经理也对中国证

折扣多取消

大势所趋。

对于打算最近出手的购房者,如果赶上优惠利率的“末班车”,可以省下一笔不小的利息支出。

据测算,300万元左右的房屋总价款,按照首付三成申请贷款,如果利率从八五折优惠上调至基准利率,在30年还款期限内,购房者将多负担利息支出近50万元,相当于每月多支出1400多元。

尤其是本次加息0.25个百分点之后,5年期以上的基准利率突破7%的历史高位,达到7.05%。房贷利率已创最近3年来新高。中原地产研究总监张大伟指出,多次加息将出现叠加效应,利率的上调效果将显现。

存够购房首付款已经相当吃力,如果每个月还得多增加几百元房贷,无疑会令我们举步维艰。不是硬着头皮买还是选择观望,让不少准购房者相当纠结。对于刚性需求的住房者,房价没有下来,购房成本却加上去了,这无异于釜底抽薪。”正准备买房的小王表示,目前观望情绪渐浓,多数购房者不愿意急于出手。

存款换贷款

是,商业银行季均存款在50万元。为了拿到优惠利率,一般还要在交行存入30万元的大额存款。

有贷款申请人抱怨道,首套住房的优惠利率,本意是为了让刚性需求购房者拥有住房,现在在北京房价这么高,一般都是倾尽所有积蓄,才能勉强凑够首付,哪还有另外的50万元存款?既然首套房贷利率有对刚需人群的政策优惠,那么商业银行就不应该这样嫌贫爱富。”

但银行内部不愿透露姓名人士表示,房贷利率打折,只是刺激房地产市场回暖的临时性举措,银行当时是牺牲了利润。现在银行贷款规模这么紧张,取消折扣也是意料之中的事情。

而房贷利率优惠对商业银行的盈利贡献并不大,所以商业银行往往通过外加一些附加条款来覆盖房贷利率的优惠,比如存款的贡献度、购买相应的理财产品、使用该银行的信用卡等等,商业银行可以增加单一客户综合性的贡献,来适当弥补房贷优惠上的损失。

此外,在信贷额度紧张的情况下,也有部分银行“变脸”对存量房贷客户利率“反价”,对于一些去年就签订贷款合同承诺享受7折优惠利率的贷款人,部分银行准备将其利率优惠上调至85折。

申请宜尽早

券报记者表示,现在中行的额度比较紧张,往往月初能够有7、8个亿的贷款额度发下来,所以银行一般在月初集中放款。

现在在申请贷款一定要尽早,比如10号左右提出申请,加上走流程、面签等环节,正好能够赶上月初获得审批。如果没有赶上,那只能再等一个月碰碰运气。”

业内人士表示,部分二手房交易的业主要求尽早获得房款,为了加快贷款审批,有时客户情愿选择抬高利率,但是现在即使按照基准利率贷款,获得贷款也需要排队等候。而房贷业务的收缩让房地产市场的成交更加清淡,现在购房者希望房价适当下降,来弥补利息增长的损失,这加重了房地产市场的观望情绪。

【编者按】中国证券报记者近日在北京、上海、深圳、重庆等地调查发现,在央行再度加息背景下,部分地区银行普遍上调房贷利率,个别银行甚至缩减、暂停房贷业务。这些举措将给房地产市场带来何种影响,是否会挤压合理购房需求引人关注。



深圳

首套房贷利率普遍上浮 二手房成交量恐遭腰斩

□本报记者 杜雅文

随着二手房评估价征税政策正式实施,深圳二手房成交量大幅下跌。中国证券报记者从银行、地产中介以及新楼盘售楼处了解到,目前深圳多家银行首套住房首付成数仍可为三成,但按基准利率贷款已较少见。业内人士认为,随着新税收政策实施,深圳楼市下半年二手房成交量堪忧。

房贷利率大幅上调

如果是首套房,首付仍然可以做到三成,但只能尽量帮忙申请基准利率。”振业·峦山谷、锦绣御园等楼盘的销售人员表示,他们和中行、建行、交行、浦发等银行合作,这些银行目前首套房仍按三成首付执行,但贷款利率有的银行已经上浮至基准利率1.1倍,只能尽量帮助申请优惠基准利率。

中原地产、美联物业一些工作人员也表示,对于二手房购房者,如果是首套房目前还能做到首付三成,但很多已经在基准利率基础上上浮,幅度5%至10%不等。如果想申请基准利率,则有附加条件,比如要是银行的贵宾客户,或者购买一些理财产品,开通网银、手机银行等新兴业务,在该行有一定额度存款等。

中国证券报记者还了解到,不论是新房还是二手房,如果购买者是第二套房,则普遍执行首付六成,贷款利率最低为基准利率1.1倍的标准。不过,也有地产中介销售人员表示,在其他一些城市银行出现了提高首套房首付成数的现象,深圳目前还没有改变,但也不排除房贷政策进一步紧缩。

下半年二手房成交堪忧

银行收紧“水喉”,直接影响到整个房地产市场。”美联物业全国研究中心高级主任徐枫向中国证券报记者表示,因开发商与银行有较强的议价能力,所以新房购买者如果是首套房,则首付三成问题不大,但一些单个的二手房购买者已经出现被要求增加首付比例的现象。目前,有购房实力的高端客户因限购政策,在一些城市买不了房,而低端客户因首付成数、贷款利率以及房价的逐步提高,不得不陷入观望。市场上只剩下有一定购买能力与购买资格的客户,但少量客户成为整个市场的争夺对象,消化得非常快。她认为多重利空叠加下,今年下半年深圳二手房成交量堪忧,可能会从月成交9000至1万套下跌至5000套左右,导致中介行业新一轮洗牌。

数据显示,在7月11日深圳二手房收新政策出台前,深圳二手房成交量已经连续四周大幅增长。中原地产发布数据显示,刚过去的一周(7月4日至7月10日),深圳共成交二手房4231套,平均每个交易日成交846套,这也是今年以来二手房成交量最高的一周。然而自新政开始实施后,成交量应声而落。7月11日二手房成交骤降至111套,7月12日则已降至102套。相比7月10日二手房成交928套大幅缩水。

不少业内分析人士表示,新增税费会直接加重市场观望情绪,预计成交量低迷状况会持续一到两个月。还有地产人士透露,在货币紧缩政策以及限购令下,银行对房贷业务的兴趣也有所降低。去年年底及今年初,还有一些银行希望抢占更多市场份额而来与地产中介接触,希望听取他们的意见,但最近一段时间这种热情已明显降低。

与此同时,不少城市的商业银行也在酝酿提高首套房贷的首付

上海

银行催还打折房贷 利率“破七”吓退刚需

□本报记者 高改芳 上海报道

我不停收到中行的短信和电话,催我提前还贷。还说提前还贷的手续费全免。”上海的徐先生告诉中国证券报记者,他两年前买房时房贷利率享受了7折优惠。

除了希望低息房贷客户火速还贷,上海地区的银行已基本取消了首套房贷利率优惠,五年期以上贷款利率已突破7%,而且放款周期基本在一个月以上。业内人士认为,刚需人群购房节奏会放慢,不少人会推迟购房。

部分银行提高首付比例

上海的程先生7月刚签了购房合同,买下一处房龄大约20年的老房子,准备做婚房。申请贷款的种种艰辛早已冲淡了他购得新居的喜悦。

交行的朋友直接告诉我,交行的系统已经调整过了,首套房贷利率一律是基准利率。而且房龄超过15年的房子,首付要求三成半。”程先生介绍。

因为建行首付只要求三成,程先生最终和建行谈妥了房贷事宜。

但让程先生郁闷的是,7月上旬就获批的贷款,最快也要一个月才能放下来。建行提醒程先生,有可能到今年11月才放款,而贷款利率也是按照5年期以上7.05%执行。

银行贷款一时放不下来,房东也就不交房,可我还等着房子结婚呢。”程先生一筹莫展。

更让程先生想不到的是,建行和他签了贷款合同后,还要求他选择建行的六项服务,比如手机银行、短信通知等等,而这些项目大多是收费的。不选择这些服务就不给我贷款。”程先生没有讲价的余地。

上海中原研究咨询部总监宋会雍介绍,目前沪上各家银行绝大多数是首套房贷执行基准利率,只有个别银行还有房贷优惠。例如交行对在该行存款在50万元以上的“沃德财富客户”,首套房贷利率可以优惠到九折、九五折。很多银行甚至把首套房首付比例提高到了四成。

刚需族购房节奏放慢

上海某银行人士介绍,银行资金的确非常紧张,基本上收回

一笔贷款才能放一笔出去。再加上很多银行前两年实行基准利率打七折的房贷优惠,所以很多银行开始催促以前贷款的人提前还贷。按照去年的贷款利率,打七折只有4%到5%左右,和定期存款利息相差不多,银行几乎是赔本在做。”所以目前各家银行都希望前两年借房贷的人提前还款。

在这种信贷收紧背景下,全额付款购房的人在增多。宋会雍介绍,今年3、4月时一次性付款购房的人只占五、六成,目前上升到了六、七成。

“目前房价仍维持在高位,越是没钱、指望贷款的人越买不起房。”宋会雍直言,刚需人群购房节奏会放慢,不少人将推迟购房。

重庆 南昌 太原

部分银行暂停房贷业务 贷款到位时间拉长

□本报记者 陈莹莹 实习记者 刘论非

中国证券报记者了解到,目前重庆、南昌等部分二三线城市的多家商业银行已经暂停个人房贷业务。不少购房者表示,即便房贷申请已通过审批,贷款也迟迟不能到位。业内人士认为,在“调控政策+信贷额度”的双重压力下,一些地区的银行迫不得已对个人房贷业务持续收紧。

部分银行暂停首套房贷

中国证券报记者了解到,多个二三线城市的部分商业银行称“巴无钱可贷”,甚至已经暂停接收房贷业务单子。南昌市某国有大型商业银行客户经理张京告诉中国证券报记者,目前南昌市大部分银行的二套房个人房贷业务已经停止,部分银行甚至对首次置业者也“拒之门外”,暂停了首套房贷业务。重庆市一家商业银行的工作人员也表示:“我们银行已暂时不接受房贷申请,即使是首套房客户现在也不接单子了。”

与此同时,不少城市的商业银行也在酝酿提高首套房贷的首付

比例,太原某股份制商业银行龚航表示:“现在买房最好做好首付四成的准备,商业银行正在酝酿上调首付比例,只不过是时间的问题。”而且,与本地人相比,外地人申请房贷之路更为艰难。中国证券报记者以准购房者身份向重庆某房地产中介人员咨询时,对方表示,即使符合政策的外地购房者,申请个人房贷时,银行也会要求你支付更高的首付比例,而且贷款利率也会上浮更多,有的银行甚至会在基准利率基础上上浮30%至40%。

与首套房相比,二套房的贷款条件就更为苛刻。中国证券报记者了解到,目前太原某些商业银行要求二套房首付比例为50%,贷款利率在基准利率基础上上浮10%。而大连、三亚等多家商业银行纷纷表示,目前银行的二套房贷首付比例为60%,贷款利率在基准利率基础上上浮10%至15%不等。

贷款难申请 放款难到位

不少银行业内人士表示,由于信贷额度紧张,银行倾向于将贷款

额度给资质优良的企业。因此,从去年下半年开始,各地商业银行审批个人房贷业务的进度明显放缓。重庆市一家商业银行的工作人员坦言:“从去年年底开始,我们的房贷单子一直是积压着在办,过去一个月就能办下来,现在最快也需要三个月。”该人士指出,即使是曾经作为银行优良业务之一的房屋按揭贷款,如今也要缓办。

重庆市的购房者杨俊向中国证券报记者表示,她向重庆市某国有大型商业银行申请的个人住房按揭贷款早在今年6月初就已经办完了审批手续,可到目前为止,银行款项仍未到位。我是首付三成,在银行贷款30多万元,可是银行方面表示由于额度紧张,放款还需要再等等,幸亏现在开发商也没有催款。我是在大银行按揭还比较好,我有的朋友在小银行按揭,审批通过都要半年,到现在还没有拿到贷款。”据了解,目前由于银行放款常常难到位,不少房地产开发商希望客户能全款购房,甚至给出了颇为诱人的优惠、打折条件。