

## BANK

## 按揭不易, 银行说没额度了

外贸公司业务员徐放已经为自己的婚房奔忙了半月有余, 他没有想到, 即便是房价不再疯狂, 买房的难度还是这么大。要在银行办成一笔按揭贷款曾几何时变得如此困难?

本月初, 小徐终于为自己选定了鄞州区一套面积101平方米的新装住宅作为婚房, 因为想赶在年前结婚, 他赶忙备齐了资料, 找银行提交贷款申请。不过, 小徐的贷款之路并不顺遂。

小徐在天一广场附近一个写字楼上班, 为了便利, 小徐首先想到的是公司附近的一家股份制银行。“2个月前, 各家银行将首套房贷利率上浮至基准利率1.2倍时, 朋友还有幸从这家银行贷到了基准利率上浮15%的优惠利率。想来, 这是个明智的选择”。徐放对记者说。谁曾想, 这不到2个月的时间, 同一家银行却作出了截然不同的回复: “这段时间, 银行暂无房贷额度。”

据了解, 伴随着刚刚过去的抢房潮中贷款需求的居高不下, 存款的流失同样发人深省。统计显示, 今年上半年, 我国金融机构各项存款余额同比增幅已降至8.4%, 回顾以往, 这一数据已经到达近40年“谷底”。同样的, 记者查询了宁波市金融机构去年6月和今年6月的住户存款数据, 发现同比增幅仅4.38%, 存贷款之间的结构性失衡正在加剧。

“存款不足, 贷款额度随即受到限制, 对于一些规模不大的银行而言, 一时的额度紧张在所难免” 这家银行客户经理坦言。

## BANK

## 漫长等待, 放款周期拉长

事实上, 除了个别银行直接拒绝外, 从8月起, 越来越多的银行以进一步上调房贷利率、缩减房贷额度、加大审批贷款力度等方式, 悄然抬高了甬城住房贷款的门槛。

上月初, 办理按揭申请的市民吴小姐至今都没有收到银行的反馈信息, 中介人员告诉她, 眼下, 除了纯公积金贷款放款速度还算正常外, 大多数银行的纯商业贷款审批周期差不多要2个月, 甚至3个月以上也不奇怪, 组合贷款就更慢了。据记者了解, 1年前, 基本上2周时间就能完成审批, 最慢也就一个月。

都说这一波购房热的最大资金来源是银行, 银行成了推动房市一度呈现非理性状态的罪魁祸首。对此, 监管层明确表态: 不允许银行太贪婪, 对每一笔信贷资金的流向必须清晰, 尤其是要限制资金流入楼市当中。银行缩减贷款额度便成了必然。

“说实在的, 按揭贷款真心不赚钱, 尽管眼下甬城首套房贷利率普遍上浮20%, 相比以往的8.5折甚至7折而言, 利润空间确实大有提升。但对于我们而言, 其实还是缺乏吸引力的。你想想, 即便是纯商业贷款, 按照当前的利率标准, 首套房贷的利率也不过是5.88%, 而眼下我们的揽储成本有多高, 别看存款利率标准只有那么点, 可是在同业的竞争压力下, 定期存款上浮到顶已不是个别, 大额存单给出的利率更加可观, 细算一下, 存贷利率之间的利差越来越少, 剔除成本, 银行的利润便微乎其微了。”百丈路一家股份制银行个贷部相关负责人称。这位负责人直言: “对于个人贷款, 眼下银行优先考虑的还是利率更高的个人经营性贷款、抵押贷款, 以及个人信用贷款。”

## BANK

换汤不换药,  
强制搭售变成自主选择

购房者何女士倒是寻到了可以较快获得住房按揭贷款的方式, 代价是高出当前普遍上浮20%的利率, 或者同时购买一款银行在推的产品。

在一家国有银行网点中, 客户经理正热情地给前来咨询的客户们送上房贷“便利套餐”: “我们最近正好出了一款趸交型保险产品, 一次投入, 5年后便可退出。除了可以享受满期保险金, 合同有效期内, 我们会为您提供身故保障, 在此基础上, 您每年都可以获得一笔可观的现金分红, 只要买上1万元, 您的房贷审批进程就可以大大加快, 首套房上浮20%不成问题; 当然, 您也可以选择不买这款产品, 如果您能接受上浮25%的利率, 我可以帮您去申请特批加快放款速度……”

这位客户经理一边介绍, 一边拿着计算器给客户算起来: 同样要申请100万元的贷款, 如果选择第一种方案, 按照20年期等额本息贷款方式申请按揭, 您的月供只要7095元, 本息共计1702861.09元。若买上3万元的产品, 每年还能拿到500元左右的分红; 如果选择第二种方案, 月供就稍多一些, 大约需要7237元, 需要多还将近34000元的利息。

“这么算来, 倒不如直接把多付的利息用来购买产品, 既能享受保障, 又能领取分红……” 凭借着娴熟的技能, 过去银行常见的“强制搭售”硬是变成客户的自主选择, 而为了能尽快获得贷款, 按揭者无不欣然接受。倘若能够购买更多的产品, 而客户本身资信又优良的话, 或许还能再特批出2到5个百分点的利率优惠幅度。

据记者了解, 相比于小银行, 国有银行的房贷额度普遍比较充裕, 但即便如此, 要想快速从那里拿到贷款也非易事。一家国有银行人士向记者吐露: “倒不是我们不看好楼市的未来, 只是, 对于家庭经济实力相对较弱的刚需购房者, 当前选择保守放贷, 通过抬高利率、首付比例等方式, 来筛选掉那些收入过低、还贷风险相对较大的申请者, 对我们而言或许才是应有的策略。”

当然, 除此之外, 政策对炒房行为高压政策一如既往, 市场中扰乱秩序的行为将会受到严厉处罚, 银行亦如是。比如, 尽管至今, 我市鲜有提前还贷被收违约金的案例(实际上, 各家银行对于提前还贷收取违约金都有一定的期限规定。一般来说, 期限满一年后的提前还贷, 都不再收取任何违约金), 但眼下, 已经有个别银行表示, 或将延长提前还贷期限, 针对提前还款收取更高违约金, 通过提高房屋频繁交易的成本, 以达到减少炒房的目的。