银行：需求量决定额度松紧

采访中，银行人士坦言，每家银行每年的贷款额度是相对稳定的，所以，银行房贷额度的紧张与否，从根本上取决于房地产市场的供需情况。楼市需求旺了，额度就紧张。反之，额度就相对宽裕。

据地产新观察统计，2017年至2019年，老城区海曙中心区的房价涨幅达23.5%；号称“宇宙中心”的宁波东部新城板块至少上涨了13.5%；鄞州区房屋均价从2.4万元/平方米涨到了3.4万元/平方米，整整上涨了40%；奉化撤市设区后，房价较2年前上涨了48%；北仑区房价更上涨了50%。

在去年堪称火爆的楼市基础上，今年，宁波楼市无论是从土拍市场还是新房成交量都较2018年进一步上升，可见银行房贷需求量之大。

事实上，银行个贷部门人士不约而同表示，今年以来，按揭贷款的审批周期整体就高过往年。在以往，一笔按揭贷款从申请到放款，少则一个多星期，多则两个星期，也就办下来了。而今年，这个流程走下来，一般需要一个月时间。

“银行的贷款指标都是年初投放的，对于银行而言，显然是越早放贷，越早收益。因此，就整体发放进度而言，一般来说，银行会将大部分额度安排在上半年，我们现行四季度发放进度一般都是四三二一或四二二二，即第一季度投放40%的额度指标，第二、第三、第四季度分别投放30%或20%、20%或20%、10%或20%的指标。这样一来，大部分的贷款额度其实在上半年已经消化得差不多了，下半年只作适当的调剂”一家国有银行个贷部门人士直言。

事实上，银行的惜贷情绪早在今年下半年伊始便已经显现。

据央行公布的数据统计，7月末，社会融资增速有所回落，主要原因包括来自银行部门的表内和表外融资同时收缩，一方面反映出企业融资需求走弱、银行惜贷情绪上升；另一方面反映了防风险政策的影响开始显现。

关于银行的“惜贷”情绪，交通银行金融研究中心人士表示，经济运行的压力制约了金融机构信用风险偏好的改善，6月信贷投放已不及预期，7月信贷季节性回落因素在半年时间节点后通常会尤为明显。

“而每逢年底，银行的贷款增幅又远大于存款增幅，惜贷也是情理中的事，再加上随着银行年末结算日临近，一些放款业务也会暂停”某业内人士称。

这么说来，10月做了按揭，却因没有规模而只能在次年1月拿到贷款便不足为奇了。

刚刚于11月20日公布的LPR利率显示，5年期LPR调降了5个基点，而最新的宁波房贷利率却是：个别银行通过加点，依旧保持利率不变；大多数银行的“LPR+银行加点”利率并未降低；更有部分银行加大了加点力度，实际房贷利率比“降息”前反而上升。惜贷情绪可见一斑。

实际上，记者了解到，早在LPR房贷新政实施前，我市曾有个别银行不惜开出“基准利率上浮5%”的首套房优惠利率招揽客户，但时至今日，仍有不少申请者的按揭款都迟迟还未下放。眼下，部分银行房贷业务受额度影响已进入排队等候办理状态，甚至有少数银行的部分地区支行网点已暂停了新增房贷业务受理。

当然，尽管额度普遍趋紧，也不意味着当下购房就贷款无门了。

据记者了解，目前，我市绝大多数大型国有银行对于资信良好的按揭客户，普遍还是开启贷款绿灯的。“只要客户个人征信情况良好，且能及时提供各方面材料，一个月拿到贷款还是不成问题的。”

不过，需要注意的是，在申请贷款过程中，不少人都以为自己没有过逾期还款，信用记录就一定好。而实际上，银行人士告诉记者，除了逾期记录，征信报告中还会记录借款人为他人担保、水电煤缴费等其他情况，如果在这些方面有不良记录，也会影响贷款审批。所以，在申请贷款前，建议购房者自己先查查征信报告。

随着新一年的贷款配额释放，贷款额度压力有望得到全面缓解。

贷款小贴士：
哪些人会被银行拒贷？

1、信用状况不良的申请者。信用卡或还贷多次逾期；充当担保人时，被担保对象未按约定履行合约。

2、经济状况不佳的申请者。银行一般通过银行流水来判断购房者的还款能力，固定收入低、支出较大、负债高或收入不稳定者都不容易贷到款。

3、工作不稳定的申请者。而公务员、国企员工、事业单位员工、医生、教师等都是比较容易贷到款的人群。

4、年龄不符合标准者。银行对贷款人年龄是有限制的，必须满18周岁，且男性不超过65周岁或女性不超过60周岁。

5、身负经济纠纷尚未履行判决者。如果购房者身负债务或者卷入民事纠纷之中，经法院强制执行又不拒不履行，那么，法院是可以将你纳入失信人名单的。

6、购买高龄二手房或小产权房者。房屋楼龄越长，房屋升值保值的空间越小，一般获批贷款的成数就越低，甚至可能不予贷款；小产权房没有土地证，银行一般不会给小产权房办理贷款。

责任编辑 张波 美编/制图 严勇杰 校对 诸晓红