

B  
房贷比价优势缩小

LPR 利率机制转换并不局限于房贷，还涵盖企业贷款、个人消费贷款等。当前市场上，银行企业贷款、个人消费贷产品利率已处于低位水平。

疫情期间，诸多国有银行把贷款年利率从“5”开头降到了“4”。比如，农行“网捷贷”、建行“快贷”目前都有4.35%的低位利率，农行针对抗疫医护人员的“天使e贷”甚至低至3.99%。中行的“中银E贷”平均利率为4.65%—5.8%，邮储银行当前平均利率为4.79%，交行“惠民贷”利率略高，约为5.7%。工行“融e借”在3月曾有4.35%的利率。

“一季度，我行个人贷款新增了5亿元，增长快速。”宁波一家国有银行的相关负责人向记者透露。另一家国有银行也表示，一季度个人贷款新增已超2亿元。

针对中小微企业贷款，央行针对普惠金融与中小银行的定向降准，已释放了充分的流动性，引导信贷资金流向实体经济。

我市某城商行上个月给企业的发放的贷款利率已低至4.05%，即当时1年期LPR利率，对于符合条件的企业，还可叠加最高100万元，免息3个月的活动，大大降低了中小企业的融资成本。

另一个值得关注的现象是，最近两个月来各家银行房贷提前还贷量都在显著增长。

“最近几个月还款量比较大，1—2月还款金额略超1亿元，3月达到了2.2亿元，4月截止18日已达1.7亿元，本月预估会超2.2亿元。不仅环比增长，同比也有10%的提升。”某银行房贷业务负责人向记者透露，其中房贷提前还贷量增加功不可没。

针对这一现象，多名业内人士指出，贷款利率与市场挂钩，不排除贷款者比价的潜在因素。此前房贷利率在商业贷款中处低位水平，利率低位运行时，一些购房者提前还贷意愿不强，会留着资金以备家庭大宗消费所需。当下，房贷利率在商业贷款中已处于高位水平了，一部分购房者便倾向提前还款，减轻月供压力。即便有大宗商品消费需求，选择利率4打头的消费贷产品，利息更低，支出成本也就更低。

小张去年8月份申请了一笔首套房商贷，目前仍在还贷状态中，其房贷利率为基准利率（4.90%）上浮10%，也就是5.39%。最近他有一笔30万元的理财到期，精打细算后，他决定把30万元用于提前还贷。

“眼下申请利率在4%多一点的消费贷款还是比较容易的，而我的房贷利率要5.39%，我就把30万元提前还掉房贷了。下个月，我要采购家具家装等用品，打算申请消费贷款。”

C  
多地严查「房抵贷」资金去向

面对贷款市场利率进一步下行，大家又在担心热钱变相流入房地产市场。这也引起了监管部门的注意。

4月23日，人民银行上海总部召开上海房地产信贷工作座谈会。会议要求商业银行坚持“房住不炒”定位，严禁以房产作为风险抵押，通过个人消费贷款和经营性贷款等形式变相突破信贷政策要求，违规向购房者提供资金，影响房地产市场的平稳健康发展。

几天前，深圳银保监局联合人民银行深圳中心支行也要求银行业全面排查房产抵押经营贷资金流向。

宁波的个人消费贷款和经营性贷款的情况如何？所谓个人住房抵押贷款，是拿着自己名下的房产向银行申请抵押贷款，一般用于经营或者消费。如果房子已经办理过一次抵押贷款，并仍在还款中，再次做抵押贷款叫二次抵押贷款，俗称“二抵贷”。

记者了解到，从去年下半年开始，甬城“房抵贷”利率一路走低，备受市场关注。人民银行宁波市中心支行数据显示，3月末，发放的住户贷款中，短期经营性贷款余额达853.4亿元，比2月末增长33亿元。

“从1月至今，我们银行‘房抵贷’业务投放达20亿元。”招商银行宁波分行零售信贷部工作人员说，选择中长期贷款的客户不占少数。另一家银行今年1月在手机APP新上线了“房抵贷”业务，一年期贷款利率为4%，五年期以上贷款利率仅为4.7%。一季度，该业务的贷款规模已达2亿元。

不过，记者从多家银行采访得知，近期房抵贷业务在利率及审批门槛上也有所变化。

“我最近生意需要周转，对贷款有需求，咨询了银行以后，客户经理给我推荐了抵押经营贷款。”李先生是一家小微企业法人。一个月前，他向某城商行提出了抵押经营贷款申请，当时年利率是4.6%，因忙于工作没来得及签字，前两天他被告知，当前利率已调高到4.72%。

不仅如此，审批门槛也有所调整。“‘房抵贷’年利率普遍在4%~5%，来我们银行办理业务的多选择10年期以上。”一家全国性商业银行宁波分行的工作人员告诉记者，与以往不同的是，过去1000万元以内的贷款在宁波即可完成审批，今年本地的权限降低到了400万元。“超过400万的‘房抵贷’要到总行审批，如果手续齐全，办理时间也不会太长。”

“个人信用消费贷款目前最低年利率可达4.79%，但这只是针对参与抗疫人员的优惠，普通客户年利率为5.8%~6.15%。”邮储银行宁波市分行的工作人员也表示，消费贷款对授信对象有比较细化的门槛分类，并非所有人都能享受到最低利率。

此外，受访银行人士均强调，房抵贷只能用于个人消费或经营，绝不能流入股市、楼市，银行在放贷后会追踪资金，而且如果购房者循环利用房屋抵押贷款，个人累计负债过高，还可能被拒贷。

看来，在“房住不炒”的总基调下，想要动起歪心思——利用“房抵贷”将资金违规流入楼市股市，这条路显然是行不通的！