

停贷？银行房贷收紧 有的排到明年初！

记者 曾梅 周雁

核心提示

这几天,“杭州等多地银行房贷收紧甚至停贷”的消息在网络上热传,宁波怎么样呢?

先说结论:额度紧张,一般排队2-3个月,有银行称要排队到明年初,有的甚至直接对中介机构提交的按揭申请进行停贷。

今年二季度以来,宁波房地产市场热度不断下降,不仅二手房交易量接连腰斩,就连价格倒挂、一度备受追捧的新房,也再动辄“日光”了。

今年是房地产贷款集中度管理政策实施的第一年,在两项贷款两道“红线”之下,各家银行的房贷额度日趋收紧。

日前,记者联系多家银行获得的消息,都不容乐观。

额度紧张,至少等3-4个月

某国有银行人士回应记者:目前还是可以申请办理二手房贷款业务的,但是额度几乎没了,需要排队。

“现在各家银行都在收紧房贷,我们的额度本来就不多,这段时间就更紧张了,客户可以先提交申请,依然是7个工作日左右审批结束,但什么时候能放款,就很难说了。”该行一位工作人员说。

他说,年初形势还好一点,尽管额度也不多,但是等两个月左右也是可以拿到贷款的,进入下半年,二手房贷额度越来越吃紧,现在再来申请,少说也要3个月甚至更久。

而一家宁波本地银行的回答,更让人感觉一阵凉意。

“我们基本上是停贷了,客户提交的申请,依然会受理,但是没有额度给你,只能一直等下去,至于等多久?谁也说不好。”该行一位工作人员说。

有一种说法:年初时,银行房贷额度一般会相对“宽裕”。那么,明年初是否“宽裕”一点?我们从多家银行得到的答案,都是否定的。

“在往年,年初房贷确实会容易些,但明年会怎样,真说不好,目前看到的是,越来越紧,只能建议你先申请等着,因为越往后只会越难。”

另一家银行一位工作人员说,现在申请二手房贷款,需要等4个月甚至更久,目测贷款下来要到明年初了。

我们从房产中介那里也证实了上述说法。

有中介机构的金融经理告诉记者,多家银行已经明确表示,不再接受客户提交的二手房按揭贷款申请了,理由是没有额度了。“下半年形势更艰难,预计这种情况至少持续到今年年底。”他说。

显然,银行收紧房贷,很大程度上会影响到二手房交易,许多中介机构也坦言,下半年日子将会越来越难过。

至于新房,我们咨询了市区几个楼盘的销售人员,他们均表示,不会影响。

“我们跟银行都是有固定合作的,可以留出充足的额度,另外,新房的放贷要等到项目结顶,所谓的银行停贷只会影响二手房的按揭贷款,并不会影响到新房。”

当然,也有市民反映,他准备把现有的房子卖掉,置换一套新房,虽然新房按揭不受影响,但二手房买家的贷款迟迟下不来,导致他也拿不到交易款去买新房。

为此,有业内人士提醒——这时卖房买房,要注意挑选中介和银行,确保这家银行有额度、中介能帮忙申

请到贷款,能及时放款。另外,在签订房屋买卖合同时,也要注意留足放贷时长,防止因为银行放贷太迟,而导致买家违约。

记者了解到,目前多家银行的宁波分行,提供的贷款利率大多是首套房5.45%、二套房5.7%,也有个别银行利率略低。

甬城20家银行房贷利率一览

序号	银行	LPR (基准利率) %	首套加点	首套实际利率 %	二套加点	二套实际利率 %
1	工商银行	4.65	40BP	5.05	60BP	5.25
2	建设银行	4.65	50BP	5.15	100BP	5.7
3	民生银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
4	浙江稠州	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
5	北京银行	4.65	90BP	5.55	115BP	5.8
6	浙江农商	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
7	招商银行	4.65	100BP	5.65	130BP	5.9
8	浦发银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
9	中信银行	4.65	75BP	5.4	105BP	5.6
10	光大银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
11	杭州银行	4.65	75BP	5.4	105BP	5.6
12	华夏银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
13	工商银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
14	建设银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
15	宁波银行	4.65	100BP	5.65	130BP	5.9
16	农村银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
17	中国银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
18	温州银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
19	光大银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7
20	交通银行	4.65	80BP	5.45	105BP	5.7

以上数据仅供参考,实际利率以各银行数据为准

涉房类贷款均出现下降

去年年底,人行、银保监会决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度,即要求中资法人银行业金融机构,其房地产贷款余额占比及个人住房贷款余额占比不得高于人民银行、银保监会确定的相应上限。

在这一背景下,今年以来,银行业纷纷转向实体经济薄弱环节和战略新兴产业等发力。

数据显示,在A股上市银行中,有21家银行的个人住房贷款占比降低,超过上市银行总数一半。一系列管控之下,意味着银行在公司类房地产贷款和个人按揭贷款上,必然要控制投放额度。

“总体来看,今年宁波市场上一手和二手房贷从审批到放款,3个月的周期是常态。”某房产中介人士对记者说,以往临近四季度,会有房贷额度宽松的迹象,而从目前来看,宁波的走向似乎依旧从紧。

某股份制银行相关人士则告诉记者,尽管该行可发放的个人住房贷款额度距离红线尚有比较大的空间,但是为了稳定市场,有效控制增速,银行在额度投放过程中还是要严格遵循监管部门的要求,稳健行事。

一位银行业资深分析师向记者表示,过去几年,个人按揭贷款增速一直强于平均贷款增速,但未来为进一步落实监管要求,预计各大银行个人按揭住房贷款的增速会有所放缓,银行对按揭贷款的信贷审批也会更加严格。

除了个人贷款外,今年以来,银行业纷纷压降了房地产领域的信贷投放。

Wind数据显示,截至8月29日,33家披露半年报的A股上市银行中,房地产贷款占比相比2020年末有所下降的有23家;个人住房贷款占比相比2020年末有所下降的有19家。

而2020年末,当时37家上市银行中有13家银行的房地产贷款占比或个人住房贷款占比超标。

从全国层面来看,银行涉房类贷款的投放速度回落幅度不小,当前房地产贷款增速已创8年来新低。7月中旬,银保监会披露的上半年数据显示,房地产贷款增速降至10.3%,持续低于各项贷款增速。

与此对应的是,上半年我国“工业中长期贷款”新增1.59万亿元,占比达到12.03%,创统计以来最高水平。

数据显示,今年6月末,我市房地产贷款较年初增速低于全部贷款增速3个百分点;房地产贷款占比较年初下降0.72个百分点,个人住房贷款占比较年初下降0.27

个百分点,有效遏制了房地产贷款快速增长势头。

而全市银行业制造业贷款余额6078.89亿元,同比增长17%,占比21.87%,稳居全国首位。民营企业贷款余额10173.52亿元,占公司类贷款的比重达到53.57%。科技型中小微企业贷款余额1288.88亿元,较年初增长29.99%。

宁波银保监局有关人士表示,我市已组成部门联合稽核调查组,运用大数据分析精准定位违规问题,严格开展信贷资金违规流入房市现场检查,对违规问题从严从重处罚。

■新闻多一点

八月份二手房迎来“五连跌”

宁波市房产市场管理中心日前发布八月份住房成交数据。没有意外——继续下降!

其中,市六区成交商品住宅4712套,创出今年来的新低,同比降幅约44.5%。

市六区成交二手房2712套,在“五连跌”的同时,同样创出今年来新低,同比降幅更是高达66.5%!

先说二手房。单就更被市场重视、更有所谓“楼市风向标”意义的市五区(除奉化外)二手房成交量看,业内人士直言,这已完全是“熊市”的表现。数据显示,市五区八月份成交二手房是2364套。

而在宁波楼市之前一轮长达五年的“熊市”的最后一年,即2015年,成交低于2364套的月份,只有当年的前三个月。

甚至,有市区住房成交记录之始的堪称“遥远”的2004年,当年都有三个月份的成交量是超过2364套的……

从本轮宁波楼市“牛市”启动的2016年算起,到目前为止,不算期间有春节长假因素影响的特殊月份,也剔除疫情最烈的去年二月,则上个月市五区的二手房成交量,差不多就是最低的一个月份了。

再看新房市场。市六区在八月份结束线上认购登记的楼盘共25个,住宅房源共5325套,意向登记人数4027人——意向人数已经少于总房源数!

从去年八月市六区新盘线上认购登记系统上线运行,至今年八月,整整一年,这样的情况,还是第一次出现!这批新盘开盘当天共去化1892套,总去化率仅35.5%。