

宁波大多数银行房贷额度紧张

部分大银行暂无额度,个别中小银行额度较充足

2021年开年,楼市“屏霸”了公众热点话题榜,这几天,多个一线城市“暂停房贷”的话题冲上了热搜,个人房贷市场上到底有没有贷款额度、还能不能贷款等一系列“灵魂拷问”在民间蔓延。昨天,记者采访了甬城多家银行,在与相关银行业人士的交流中,额度控制、放款难、不敢接单是大家多次提到的关键词。

多地传银行房贷暂停

近期有媒体报道,招商银行、光大银行、广发银行等中小银行在深圳地区暂停房贷放款,四大银行也表态暂无额度,需要排队等通知。紧接着又有报道跟进,同样的情况也在广州发生,广东很多银行应对措施是“暂停受理新的贷款申请”。受此影响,广州二手房交易量急剧下降。

随后上海也被爆出房贷暂停。有消息称,多家国有银行上海

分行1月房贷额度已用完,出现了本月停贷的现象。不过这一消息很快被银行否认,涉事银行表示,个人住房贷款发放和回收基本正常,不存在所谓的停贷、暂停中介收单等情况。

一线城市传来的消息,让一些刚需购房者不淡定了,银行到底给不给贷款?贷款额度有没有?

往年房贷额度紧张大多出现

在年底,每年12月也是银行“资金紧张期”,但来年1月起,各家银行房贷额度又都会回到宽松水平。

不过,去年12月我市出台了《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》,对房地产市场调控加码。

去年12月31日,央行与银保监会联合出台了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理

制度的通知》,对银行进行5类分档,分档设置房地产贷款余额占比上限和个人住房贷款余额占比上限,为各类银行机构的房地产贷款占比划定了“红线”。

多重调控下,本月初,记者曾在市场上做过一次调查,当时几乎80%以上的银行表示,受我市购房新政与房地产贷款“两道红线”影响,1月房贷额度吃紧。

大多数银行额度紧张,部分银行暂无额度

昨天,记者就此话题再次进行了市场调查,发现不同银行间的反馈情况有很大不同。

某国有银行房贷业务负责人透露,本月总行下发给宁波分行的额度,与往年同期相比缩水了三分之一。“月初分行把额度发给各支行,没多久就消化完了,现在能不能有额度,能拿到多少,支行都不确定,有时候是真不敢接单。如果提前还贷的情况多,有多余的额度匀出来还能腾挪一下,碰碰运气。”看了下电脑中的数据,这名负责人大致估算了一下,按照当前的情

况,去年积压下来等放款的客户,或许需要3个月时间才能消化。“尽管宁波分行的个人住房贷款余额占比离政策要求的32.5%红线还有一段距离,但是总行从全国层面来说,要调剂分配总额度,所以今年卡得特别紧,多次向总行提出放宽额度要求了,一直都没反馈。”她说,这样下去,担心宁波分行与开发商合作的一手房贷业务会受到影响,放不了款难保不出现退单。

“我们额度也控制了,暂时放不了,2月份可能会放。”昨天,某股

份制银行宁波一支行行长给记者发来了一条微信消息,她表示,当前额度异常紧张。

省内一城商行宁波分行个金部负责人面对额度的话题,更是惜字如金。“总行管控、额度不多、逐步放款。”十二个字表明了当前银行的处境。

以往贷款额度宽松的农商行这次也未能幸免。昨天,我市一家农商行有关人士隐晦地向记者表示,当前监管从严,额度暂时没有。

某股份制银行房贷业务人士透露,与几名同行的交流中有提

到,宁波有一家国有银行,2家股份制银行个人住房贷款余额占比达到上限。

日前,宁波市政府召开了全市金融机构座谈会,会上透露,今年重点工作之一是落实好国家关于房地产贷款集中度的要求。去年,虽然全市房地产信贷指标基本稳定,但一些机构仍有过度投放的冲动。根据房住不炒的原则,超过集中度上限要求的银行法人机构要制定整改计划,并在过渡期内整改到位。各金融机构要继续按月上报新增计划并上报落实情况。

个别中小银行表示,窗口调整期是机遇期

银行普遍高喊额度吃紧,那不是个人住房贷款就真的都进入慢车道模式呢?昨天,记者也向多家此前房贷业务占比较低的银行询问相关情况。

“很肯定地说,我行额度比较充足,利率方面也可以根据购房者

的情况做适当浮动。”某股份制银行有关人士表示,当前是窗口调整期,此前个人住房贷款余额占比较高的银行会产生溢出效应,刚需客户是该行重点要开发的。“对我们这样过去没有大力发展房贷业务的银行来说,离占比红线还有很大

的空间,现在窗口调整期反而是发展业务的好时期,需要抓住机会。”

多家省外城商行有关人士也向记者透露,之前个人房贷业务有过停滞,但是最近一段时间起色还是比较明显的,一线的客户经理反馈,在一些银行等不到贷款的客户

会转到这些有额度的银行办理业务。

采访中这些银行均表示,整体来看,当前个人住房贷款从审批到贷款发放大概在10个工作日内完成,如果快的话,一周内能实现放款。 记者 周雁



本栏自由宁波市房产市场管理中心与本报共同主办

限购证明、家庭住房套数证明、唯一住房证明……搞不懂怎么办? 记者帮您理清楚!

有过购房经历的市民,在宁波买房以及买了房后办按揭、缴税,还有申请大学生购房补贴等,可能都会用到今天要说的“证明”——它们被俗称为限购证明、家庭住房套数证明、家庭唯一住房证明、首套房证明……

不少人“傻傻分不清楚”——到底有几种“证明”?各类“证明”,都是在什么情况下要用到?分别需到哪里去申请开具?

首先得澄清一点,所谓“证明”,只是大家口头上叫惯的,正式名称不叫证明。

目前在宁波购房要用到的,其实就两个“证明”:

一,家庭住房情况核查结果。我们常说的限购证明,就是指这个。

二,不动产登记信息查询结果。我们常说的家庭住房套数证明、家庭唯一住房证明、首套房证明等,指的是这个。

家庭住房情况核查结果,只有要在宁波限购圈内购买住房的人

才用得到。

它会显示你家庭在市五区内(海曙、江北、鄞州、镇海、北仑)现有的、已经办出产权证的住房套数,以及已经网签、但尚未办出产权证的住房套数(包括一手房和二手房)。

如果核查结果显示,为宁波户籍的已经有两套及以上住房、非宁波户籍的已经有1套及以上住房,那么,就不能在限购圈内购买住房(拿货币补偿的符合条件的拆迁户除外),即便有购房合同也是无法网签的。

不动产登记信息查询结果,用途比较广泛,在新房交付缴纳契税时,在二手房过户时缴纳契税、个税时,在银行办理按揭贷款时,以及在申请大学生购房补贴时,都要用到。

这个查询结果,关系到你买的是首套房、二套改善还是二套及以上住房,契税税率是1%、1.5%、2%还是3%(契税缴纳标准见右表);还关系到你卖二手房时候能不能免缴1%个税——房东购入已满五年且为其家庭唯一住房的,免缴个税。

银行则会根据不动产登记查询结果,来确定你的首付比例是要三成、四成、六成还是全款,按揭利率是按首套房定还是二套房定。

它还会用于判定你所购住房,是不是属于“首次购买家庭唯一住房”,是,且同时符合其他条件,可以申请到大学生购房补贴(购房款的2%、最高8万元)。 记者 曾梅

个人(家庭)购买住房契税税率表

房屋类型	契税税率
90㎡及以下第1套	1%
90㎡及以下第2套	1%
90㎡以上第1套	1.5%
90㎡以上第2套	2%
第3套及以上不论面积	3%

拍卖公告栏

刊登热线:87682558

13884469746 姚

另外承接《宁波晚报》《东南商报》政府类、企业类、招聘等公告,欢迎垂询!

宁波正德拍卖有限公司

拍卖公告

受委托,本公司定于2021年3月5日上午9时30分在中拍平台(<https://paimai.caa123.org.cn>)举行拍卖会。

一、拍卖标的: 安装于宁波市鄞州区下应街道史家变电站的一批报废设备(共计51台),清单仅作参考,具体以实际交付时的清单为准。[起拍价139830元 保证金5万元]

二、竞买人资格: 竞买人必须具有起重设备安装工程专业承包三级、电力工程施工总承包贰级两项资质,并提供一整套安全可行施工拆除方案交由产权所在街道高压电力主管供电所(联系地址: 鄞城供电所,电话: 51092262)盖章确认通过(该方案递交截止日期至2021年2月26日下午4时之前)。

三、报名登记手续: 即日起接受咨询,有意者于2021年3月2日下午4时前将营业执照副本、资质证书以及施工拆除方案(经高压电力主管供电所盖章确认),至拍卖公司审核后方可在中拍平台上注册、完成实名认证进行网上报名,同时缴纳拍卖保证金至公司账户。

四、标的展示时间: 2021年3月3日-4日

五、咨询电话: 86864950 86860980

六、公司地址: 宁波市北仑区新大路755号新锋商务楼三楼 详细清单请登录鄞州区公共资源交易中心、公司网站查询。