



地产周刊订阅号

B1-B4

2017.3.2

北京房贷卡壳

银行直言没额度

尽管延迟交易数据使得1月房贷数额再攀高峰,但更多购房者已经感受到了信贷的收紧。春节过后,有多位购房者向北京商报记者反映,银行将放贷时间拉长,从过去的一个多月变为3个月或更久,时间成本的增加,也打乱了很多购房者的计划。“一等就是两个月,银行根本说不出来什么时候能放,理由就是没额度。”

短短半年时间,在经历了首付比例提高、贷款折扣减少等政策变化后,购房者的购房成本还在变相增加中,但随着节后二手房交易量的再度攀升,北京房贷的调控窗口也再度打开。



“难产”的贷款

工作了五年的褚女士,去年步入婚姻殿堂,与先生合计要买一套婚房。褚女士介绍,她的先生家里有一套旧房,已经找好了买家,双方在多番协商后,确定了交易价格。对方在去年底也已经付了一部分房款,并找到一家股份制银行办理了房贷。双方即将办理过户手续。

不料,“买家在春节后突然告知,自己现在付不了剩余的房款”。褚女士称,对方向银行提供的贷款材料已经审批完,但银行说现在放不了贷,要等3个月之后。

褚女士的计划完全被打乱。她告诉北京商报记者,自己买的新房也只是刚交了定金,本打算用一部分卖旧房的钱来付首付,但现在却面临违约。褚女士和他们的买家都四处托人向银行打听为什么现在放不出贷款,得到的回应是“总行没有额度”。褚女士表示,现在他们夫妻二人只能先从身边亲朋处借一些钱,把新房的首付交了,之后就是“等待买家拿到房贷”。

像褚女士一样被卡在放贷环节上的还有萧女士。萧女士透露,自己年前在某国有大行申请的首套房贷目前还没有任何进展,中介和银行信贷人员给的消息都是额度还没有,“据我所知排在这波的第一个,但什么时候有额度,谁都不知道”。

购房者安先生直言,“政策变化太快了”。来京工作近七年的他,有了一些自己的积蓄,去年下半年开始四处看房准备安家。“没想到北京市很快就出台了首付比例提高的政策,我觉得自己还能承受,而且余下贷款的部分少了,还可以减少还款的负担。”

不过,让安先生难以承受的,是接下

来的政策变化。他介绍,去年底的时候就有银行已经不放贷了,有银行人士告诉他,从往年的情况来看,年末银行贷款额度一般会比较紧,到年初就会松快了。安先生表示,虽然当时也有一些银行人士持保守的态度,预计政策还会收紧,建议他尽早办理,但加上年末工作较为繁忙等原因,安先生在今年初才到银行申请贷款。

“银行贷款折扣从8.5折上升到了9折。”安先生透露,如此一来贷款200万元,30年下来,利息要增加10万元左右,但他想,如果银行能够很快放贷,10万元平摊到30年也没关系。“过完春节,银行却突然说没有额度,需要继续等待了。”安先生颇为无奈地说道。中原地产首席分析师张大伟介绍,春节后,各家银行贷款都出现了收紧趋势,放贷周期出现延长现象。

相比之下,购房者杨先生算是比较“幸运”的,他透露,自己去年底在北京某城商行申请的房贷已经有了消息,银行通知自己有了额度,最快下月初就可以放贷。

银行:“我们也在等”

和购房者一样,多家银行信贷人员介绍,“我们也在等”。北京商报记者了解到,银行放款时间被延长,主要有两个原因,除了上述购房者普遍指出的银行额度被收紧,还有一个是建委审批的节奏放缓。

一家股份制银行的信贷人员表示,该行目前有贷款额度,但放款至少也要两个月。据介绍,按照该行的放款流程,5-7个工作日就能批贷,批完贷申请人去做过户,“这个阶段要看双方过户的快慢,由买卖双方协定”;接下来就是银行拿着房本

去建委做抵押,抵押后银行3个工作日就能放款。

按照这位信贷人员的介绍,如果过户较快,算上银行批贷和放贷的时间,一共也只会用去大半个月时间,“慢就慢在抵押登记环节,建委现在压着速度”。

这一说法也得到多位银行信贷人员的证实。另一家股份制银行的人士告诉北京商报记者,建委的批复是根据交易量的,假设朝阳区去年存量多,积压到现在,朝阳区建委审批的速度就会放缓,有的郊区交易量小,抵押登记的速度就快。

对于放款何时能提速,多位受访的银行信贷人员都表示“说不准,还得等通知”。一位国有银行的信贷人员坦言,现在不论是在银行额度方面,还是建委的审批速度方面,其实都是国家在要求收紧,还是为了给楼市降温,和之前的政策一脉相承。

多项政策叠加的效果也已显现。据伟嘉安捷最新统计数据显示,2月京城个贷市场交易量和上月相比继续呈现下滑态势,环比下滑22%左右。伟嘉安捷分析称,成交下滑一方面是受到春节假期因素的影响,促使上半月购房者的消费意愿搁置,使得成交量下降明显;另一方面是从年初开始便收紧的贷款利率优惠折扣,让一部分“刚性需求”陷入观望或“转买为租”,加上二套房贷款年限的缩短,也影响了占据市场大部分成交结构的改善置业人群,使得成交预期相比上月进一步回落,促使成交量下跌。

放贷时间的延长更进一步起到“扼喉”的作用。“信贷总额收紧,银行不放贷,购房者没有钱怎么买房?”张大伟说道。

易居研究院智库中心研究总监严跃

进分析认为,成交量下滑说明政策管控确实使得部分潜在购房需求被遏制了,贷款方面不好贷,也确实会有所影响。从后续实际情况看,信贷政策成为了决定市场交易冷热的一个非常关键的变量。

再收紧窗口打开

说到信贷政策,不得不提的是最新的信贷数据。根据央行近日公布的1月信贷数据显示,住户部门的中长期贷款仍为银行的主要贷款投向,意味着银行放贷的热情依旧较高。1月,住户部门贷款增加7521亿元,其中多为住房按揭贷款的中长期贷款增加6293亿元,比上月多增2076亿元,比去年同期多增1510亿元,刷新了历史纪录。

“这表明房地产市场热度不减。”招商银行资产管理部高级分析师刘东亮分析称。严跃进也表示,贷款规模只增不减已经是行业默认的,这个基调是去年四季度定下来的,而且银行本身也是要考虑盈利的,所以预计贷款数据依然有继续上升的可能。

不过,也有业内人士提出不同观点。浙商银行经济分析师杨跃表示,房地产贷款仍保持高速惯性增长,主要因为1月存在集中信贷投放的季节因素,个人房地产按揭贷款规模仍保持惯性增长属于正常现象,由此判断房地产市场依然过度火热的观点并不成立。张大伟补充提出,房贷放贷时间相对滞后,所以目前的高点数据基本体现的是半年之前新建住宅成交与1-2个月前的二手房成交数据。目前来看,楼市已经比去年8-9月降温不少。

(下转B2版)

北京商报记者 崔启斌 程维妙