

杭城房贷利率再度上浮,有楼盘流失不少客户

有房企为回笼资金筛选购房者,首套房也要求首付六成

## 紧跟一线城市

# 杭州现1.1倍首套房贷利率

本报记者 印梦怡

前几日,北京、上海、深圳相继出现首套房贷款利率大幅上调的新闻,部分银行首套房贷款利率最低为基准利率的1.1倍,二套房为1.2倍。

这股风吹到了杭州。昨天,记者从杭州多家银行了解到,从6月开始,首套房利率优惠基本取消,大多执行基准利率。个别银行首套房贷款利率上升到1.1倍,二套房利率则上浮至1.2倍。

### 首套房 贷款利率又上浮

钱报记者上个月还写过一篇新闻,首套房房贷利率优惠缩减至9.5折,个别银行变成基准利率。一个月过后,情况又变了。

记者联系了交通银行、光大银行等杭州七八家主要银行,大多数目前首套房房贷已执行基准利率,且房贷额度紧张。个别银行针对部分优质客户,可以打9.7折或9.5折。

有两家商业银行表示,只有接受首套房1.1倍的贷款利率,二套房1.2倍利率,才能优先办理按揭贷款。

对此,相关部门负责人分析:“大背景是国家金融去杠杆化,抑制金融泡沫,金融资金走向将面临大洗牌。”

他进一步解释,今年新增贷款受宏观政策影响,银行提高了盈利指标考核,而房贷因为时间长,盈利能力差,因此出现银行停贷,或者谁愿意上浮利率就优先贷给谁的情况。

首套房贷款利率上浮,对目前楼市的杀伤力不小。据某楼盘营销负责人透露:“这是6月刚发生的情况,要么客户得接受利率上浮,要么贷不出来,目前因为贷款问题,我们项目可能流失四成左右的客户。”

按照200万元房贷计算,两个月前杭州首套房贷款利率还能打9折,30年期月供10027元;执行基准利率4.9%时,30年期月供为10615元;但是如果按1.1倍基准利率执行,即贷款利率5.39%,30年期月供为11218元。利率从9折上涨到1.1倍,每个月将多还1191元。

而首套房购买者往往是刚需人群,在杭州房价上涨后,还贷压力本就不小,若每月要多还这么多钱,的确有不少人干脆就推迟购房计划。

“已经付了定金,但还在排队等网签的这批购房者比较受影响。因为只要可以网签,就可以去办按揭,但现在网签还没轮到,贷款已经收紧。这部分购房者要么接受利率上浮,增加购房成本,要么只能退房。”一位开发商人士表示。

### 有楼盘筛选购房者 首套房也必须首付六成

事实上,购房者不能办出按揭,开发商就拿不到按揭款,对开发商的资金回笼也造成压力。



杭州就有一个楼盘出于回笼资金的压力,要求购房者必须支付六成首付,否则将失去购房资格。

上周末,李先生收到置业顾问的通知,第二天就得先交六成首付,否则买不了。

“我们这套房总价240多万元,原先以为是三成首付,我们还是借了钱的。现在一夜之间又要多凑出70多万。”李先生非常无奈,咬牙再次借钱,才终于将这笔钱付了。

他告诉钱报记者:“当天去付款时,我这首付六成的,必须排在那批全额付房款的购房者后面。”据了解,当天付全款的购房者不在少数。

知情人士透露,现在网签受限的情形下,一些开发商不得不为了回笼资金,筛选购房者。

浙江厚道资产管理有限公司CEO丁浚哲告诉记者:“目前的按揭贷款批下来需要不少时间,开发商拿不到钱,回款压力就大。对于回笼资金要求比较严格的房企,就开始挑客户,首付六成或者全款才卖。”

他说:“这种情形,往往是调控非常严厉,但楼市仍比较火热的两三个月内容易出现。开发商敢于挑客户,是因为杭州楼市目前供应量不足,不怕房子卖不出去。等两三个月以后,市场会逐渐冷静,大量购房者开始观望,开发商也许就不敢这么做了。”

### 专家称 调控进入深水期

丁浚哲表示,房地产调控,在资金层面

上,一般都是先从开发商开始。去年12月到今年1月前后,各大银行都已收缩了开发贷的贷款规模,同时也斩断了相关资管计划和信托,公司债也逐渐被限制。事实上,从去年底以来,围绕房地产公司获取资金的各种方式,几乎都逐渐上了枷锁。

丁浚哲说,从过去的楼市调控过程看,房价调整有一个共同的前提,就是开发商缺钱过冬了。如果房企资金充足,那么主动降价的几率是微乎其微的。

“当房贷利率开始大幅上调,甚至有的银行停止按揭贷款,往往是调控进入深水期,威力也将显现。”丁浚哲表示,银根收紧才是深水炸弹,不仅影响需求,也直接影响房企的资金回笼,更会影响预期。

“杭州这一轮的严厉调控政策,其实还差最后一根稻草。”丁浚哲认为,这根“稻草”,可以有三种情况,一种是杭州也像某些城市一样出台“限售”政策;第二种,就是土地市场冷却;第三种,一旦有个别开发商因为资金压力开始清仓跑量,就会引发市场的跟跌效应。

丁浚哲表示,随着楼市调控逐渐加码,开发商内心实际上非常焦灼。一方面是拿不到地的压力,而拿到了地,付了高昂的土地款,就需要及时回笼资金,但资金的回笼又受到网签受限、按揭审批慢等限制。

他认为,三根“稻草”不管出现哪一根,下半年都会有开发商以走量的形式来回笼资金。



查房价  
查学区  
要爆料  
扫二维码