

# 房贷收紧,二手房成交量应声下跌

## 6月杭州二手房成交量或跌破8000套,同比下滑25%左右

本报记者 徐叔竟 吴佳怡

房地产业内有句话,叫“短期看金融”。近期,杭州房贷明显收紧。先是杭州主流银行的房贷利率提升至首套5.6%,二套房5.7%,今年以来已三级跳;与此同时,银行放贷速度明显放缓,部分银行甚至暂停二套房房贷业务。

资金“卡脖子”的短期作用立竿见影,6月以来,杭州二手房周成交量接连下降,本月的成交量极有可能跌破8000套,预计同比下滑25%左右。



视觉中国供图

### 银行放款速度明显放缓 房东要等数月才能拿到钱

链家地产资深经纪人张龙告诉钱报记者,从他最近经手的业务情况来看,银行房贷放款速度确实明显变慢了。目前最快的银行商业贷款放款也至少需要一个月,大部分银行的放款周期都在2个月以上,有的甚至达到了3个月。

一名房东在4月27日完成了房子过户,一直在等待买家的房贷审核情况。6月11日,中介经纪人告诉他,放贷审核通过了,但是银行说本月房贷额度没了,要到7月份才能放款。

钱报记者咨询了杭州几家银行的工作人员,对方均表示目前确实存在房贷额度紧张、放款周期较长的情况。

目前房贷额度紧张的原因,一位业内人士分析称,去年底央行、银保监会下发了《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》,对不同的银行分档设置了房地产贷款余额占比上限和个人住房贷款余额占比上限,即常说的“两道红线”。其中,以四大行为代表的中资大型银行个人住房贷款占比上限为32.5%,以股份制银行为代表的中资中型银行占比上限为20%,以城市商业银行为代表的中资小型银行和非县域农合机构占比上限为17.5%。

今年前几个月杭州新房和二手房成交活跃,占用了大量房贷额度,目前放款额度紧张在情理之中。

### 二手房市场活跃度降低 6月成交量预计同比跌25%

二手房贷收紧,放贷时间拉长,也意味着二手房交易周期变长,从而降低二手房市场的活跃度。

我爱我家绿洲花园店店长黄建军说,他已经碰到了多个因为贷款收紧而影响最终成交的案例。

他说,一客户在本月15日看中了和平小区一套5楼61m<sup>2</sup>的房源,总价245万元。该客户刚刚通过人才引进方式落户杭州,符合首付三成的条件。但该客户在杭州工作时间只有3个月,且收入并不高,收入证明无法达到银行还款要求。尽管该客户父母是共同还款人,但均已退休,因此银行要求客户增加

首付比例。最终,由于达不到银行的首付款要求,该客户只能放弃和平小区这套房源,重新物色新的低总价房源。

另一个案例,主人公是绿洲花园一套118m<sup>2</sup>房源的房东。房东由于急着购买新房,价格一降再降,最终以总价520万元找到了意向购房者。然而,由于现在二手房放贷时间过长,房东担心等待时间太长,会错过心仪的新房,最终拒绝了要求贷款的客户。房东希望中介帮自己找到一次性付款的客户,即便再降点价卖也愿意。

黄建军表示,房贷利率提高、放贷速度减缓甚至停贷会导致一系列连锁反应,比如卖家会要求提高首付比例甚至要求全款,或者拒绝公积金贷款等要求,这会导致买家购房意愿降低,所以二手房的成交周期变长甚至搁浅,每天的成交量就下滑了。

钱江晚报购房宝数据显示,今年4月杭州市区(含富阳不含临安)二手房成交了10029套,5月下月滑到9013套,而6月以来(截至6月23日21时),成交量仅6209套,月度成交量大概率会低于8000套。和去年6月的10370套相比,预计成交量将下跌25%左右。

由于杭州不少楼盘的挂价已处于历史高位,随着成交量的下滑,购房者的观望情绪逐渐浓厚。而入市新房房源的增加,也会让一部分购房者从二手房市场转向新房市场,参加摇号。

接下去几个月,若房贷利率和放款速度维持不变,那么杭州二手房市场将进入高位盘整阶段,购房者不排除有捡漏的机会。

### 近期杭州(不含临安)二手房周成交

日期	周成交量(套)
5.10~5.16	2400
5.17~5.23	2300
5.24~5.30	2200
5.31~6.6	1900
6.7~6.13	2000
6.14~6.20	1700

数据来源:透明售房网

### 杭州一改善红盘报名登记 上调在校大学生冻资金额

本报讯 这几天,杭州一改善型红盘在摇号冻资时,将在校大学生这一特殊购房群体的冻资标准由此前的首套调整为二套。

据悉,该楼盘此次摇号冻资标准为首套房250万元,二套房500万元。由于在校大学生基本是首套房,过去报名时按首套房冻资,如今按二套房冻资,就大大提高了资金门槛。

提高冻资标准,其实与目前在校大学生购房“房贷收紧”相一致。在杭州,在校大学生是一个特殊的购房群体。按照目前的政策,只要入读杭州高校,就可以将户口迁至学校,也就是拥有了杭州户籍(学校集体户),获得一个购房资格。但由于在校大学生尚未工作,没有收入来源,并不具备真实的购房实力。大多数情况下,是父母出资为子女买房。而据钱报记者了解,也有一些炒房客借用在校大学生名额摇号,并让他们代持。

钱报记者了解到,在“房住不炒”的背景下,杭州在校大学生申请购房贷款,今年已有不少银行要求首付比例不得低于六成。银行人士表示,在校大学生的首付款来源主要依靠父母,未来的收入也不稳定,存在一定的风险,要求首付比例参照二套,在情理之中。

上述红盘套均总价七八百万元,属于较高端的改善型房源。在校大学生能够参与摇号购房,显然另有出资人,按现在银行的首付要求,以二套房标准进行冻资,顺理成章。

本报记者 蒋敬华

### 杭州住保房管局 推出摇号报名“云登记”

本报讯 近来,不少购房者向钱报投诉,一些红盘的置业顾问为了销售车位,赚取佣金,筛选客户,对于不准备购买车位的购房者置之不理,甚至不告诉其开盘信息,导致其错过了购房报名登记。

但今后,购房者不会错过报名登记了,因为杭州住保房管局在微信公众号“e房通”服务栏上线了“摇号报名登记”功能。

此次上线的“摇号报名登记”整合了全市商品住房摇号信息。购房者点击进入后便可查询到杭州市区所有正在登记、即将开始及登记结束的楼盘信息。

每个报名楼盘不仅公布了登记开始时间、登记结束时间、咨询电话,而且还公布了房源总套数及人才无房优先摇号套数、普通无房优先摇号套数,购房者可根据自己的需求进行选择。所有信息一目了然,减少了购房者此前因为信息接收不全造成错过心仪楼盘报名登记的情况。

此外,新上线的“摇号报名登记”除了能查询摇号楼盘信息,还能通过点击“我要登记”一键直达中意楼盘的摇号报名系统,实现摇号报名“云登记”。

此前,杭州住保房管局已经推出“房源云发布”、“公证云选房”、“合同云网签”,这次加上“云登记”,通过数字化手段为购房者提供了便利。 本报记者 李毅恒 通讯员 房轩中