

杭州有银行暂停二手房房贷,等贷时间至少半年

现在卖了房,明年才能拿到所有房款

本报记者 梅丹 吴恩慧

“额度很紧”“没额度啦”“要等”……这是记者这几天从房产中介、银行处咨询房贷时听到最多的答复。其中,有两家股份制银行杭州分行的工作人员告诉记者,目前自己所在行已暂停受理二手房房贷。

今年以来,杭州房贷利率三连涨,突破6%,放贷时间也一再延长。等贷时间从年初的1个月,到后来的3个月,再到目前4-7个月。

“两次买房都让我碰到没额度,这是什么运气?”杭州一位80后高先生无奈地问,“要等多久,什么时候才有额度?”

5年两次买房都碰到“没额度”

5年前的焦灼感又回来了。但这一次,高先生做足了心理准备:等贷的时间会更长。

2017年5月,高先生购入人生中的第一套房子,首付3成,办理商业贷款122万。当年3月,杭州楼市迎来“一头一尾”两次调控政策,杭州本地人限购第三套,“房票”成了稀缺资源。政策带来的市场反应很快就影响到了高先生买房的喜悦,银行房贷利率上涨、放款速度变慢接踵而来。“我有个朋友比我早一年买,他是二套还享受了9折利率,放款时间只用了1个星期。”高先生告诉记者,与之形成对比,高先生的首套房利率最终定为基准利率,从审核通过到放款,前后共花了一个多月。

而在今年6月,高先生看中了城北的一套房子,打算用掉手里的最后一张“房票”。但没想到,他又一次踩到了政策收紧的红线。8月5日,杭州发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》,新政规定杭州新落户未满足5年家庭,需连续缴纳社保满2年。购房进入“拼社保”时代。

作为本地人,也作为二手房购买者,高先生以为这份政策对他应该不会产生大影响。但在今年全国楼市政策如雨后春笋般出台的背景下,高先生仍然被房贷问题“误伤”了。今年6月以来,杭州房贷利率三连涨,二套房利率攀上6%,利率上涨的同时,放款时间也随之延长。尤其是此次调控政策出台后,高先生觉得自己的放款时间变成了“未知数”。

“我审批通过已经快两个月了,问了银行,说至少还要一个多月。”高先生无奈地问,“怎么会又没额度的?”

从1个月到7个月等贷时间越来越长

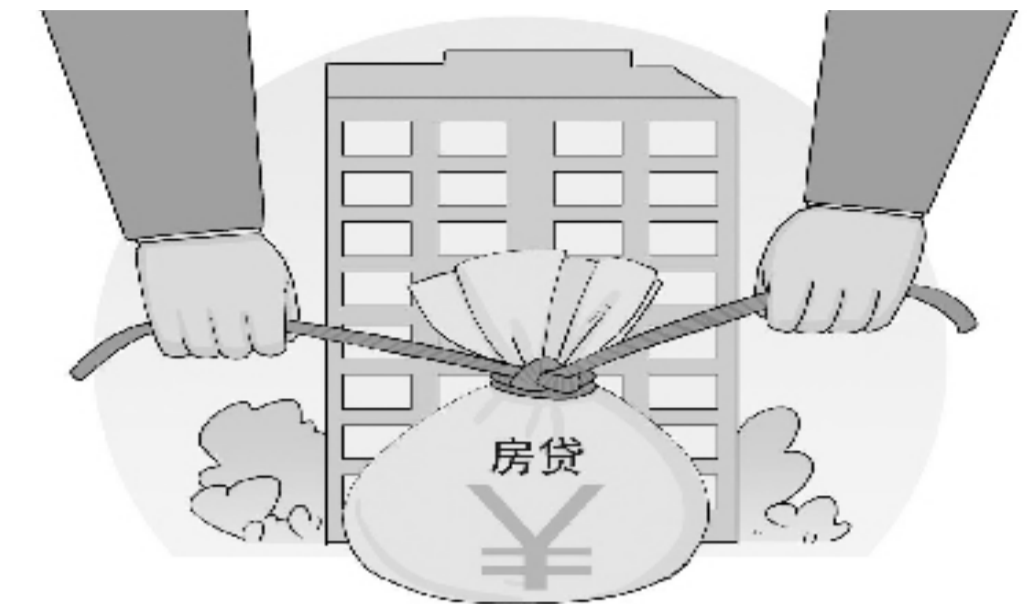
买房人焦虑,卖房人也同样举棋不定。家住武林门附近的张先生,近日刚在中介挂了一套老破小,他的顾虑是多重的:老破小是学区房,在北京、上海整治学区房概念后,很担心房子会跌价。

他从中介处获悉,这一带的老破小学区房相比去年确实跌了一些,而他另一重焦虑是,卖房后何时才能拿到钱?“我这里卖出,肯定马上要买进的,如果周期太长,不确定性就大。”这个顾虑,在中介这里得到了证实。

据武林门附近一位中介工作人员介绍,目前银行放款的时间大约在4-7个月。“今年以来,银行放贷时间越来越长,1月份的时候1个月左右可以放款,3月份的时候就延长到3个月了,现在更长。你现在挂出的话,基本就是明年才能拿到所有房款了。”记者以卖房者身份在中介咨询时,得到这样的答复。

另一位中介则建议记者先将房子挂出去,“如果遇到全款买的,那就很快了。即使不是全款,如果是二套购房,首付就要6成,就是尾款会慢一点。”

除了全款以外,中介表示还有一个可以快速回款的方法,即如果买房人是通过外资银行申贷的,那么放



款时间就会快很多。但是,外资银行对房贷客户资质要求很高,审核也较为严格,想要获得贷款比较难。

卖还是不卖,虽然房子已经挂出去了,但张先生仍犹豫不决,“先挂着观望看看吧。”他说。

房贷利率破6 个别银行暂停受理二手房房贷

除了利率上涨,放贷时间延长外,杭州还有银行暂停了二手房的房贷申请。“一手房首套房利率6%,二套6.1%,具体根据楼盘项目不同定价。二手由于规模有限暂未受理。”一家股份制银行杭州分行工作人员告诉记者,“就是二手房暂停,没有规模了。”至于放贷时间,则“说不好,要看额度”。无独有偶,另一家股份制银行的工作人员也跟记者表示刚接到通知,暂停二手房贷款。

不过,大部分银行仍在受理贷款,只是放款时间充满不确定性。一家国有大行浙江省分行工作人员告诉记者,目前该行贷款审批还在进行,放款时间一般情况下是两三个月,不过具体时间,仍然要看政策。

“除了外资银行外,我们合作的杭州主流银行二套房房贷利率基本为6.2%左右。”杭州某房产中介经理张先生告诉记者,“有些客户担心利率继续涨,但更多客户担忧银行放贷时间太长。”张经理介绍,目前二套房贷款放贷时间普遍在3-6个月。这和武林门附近的房产中介工作人员说法相仿。

“这一波利率上涨挺猛的,原先二套在5.7%左右,一下子涨了0.5%,要是贷款200万,按揭30年的话,每个月就要多还600多块钱,差别还是很大。”张经理表示。

延伸阅读

“房住不炒”背景下,等贷何时才能改善

二手房等“贷”时间长,不独杭城,上海、广州等大城市最近也时有耳闻。业内人士分析,这与银行业务结构调整也有很大关系。近日,上市银行密集发布了半年报,各银行普遍表示,在业务结构上,会优先支持刚需和改善性住户的购房需求。

招联金融首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希森表示,今年上半年银行个人住房贷款业务收紧的真正原因并非银行没有信贷资金,也与房地产贷款集中度管理关系不大,恐怕是金融管理部门通过窗口指导等方式,严格约束商业银行个人住房贷款投放。

董希森强调,今年接下来的几个月,房贷估计也不会有根本性的改变,“因为在‘房住不炒’背景下,贷款集中度管理的压力还在,下半年银行信贷投放主要还是服务于小微企业、绿色发展、乡村振兴等领域。”因此,买二手房恐怕还要等“贷”一段时间。

个人碳账户优惠贷款 国内首笔落地浙江

本报讯 “真没想到,平时的环保低碳行为可量化为信贷资金,授信额度提升、贷款利率下降,一来一去,省了不少钱。”近日,衢州农户孙先生在衢江农商行申请了30万元贷款,惊喜的是,他获得了该行“点碳成金贷”优惠贷款。

据了解,由于孙先生平时践行低碳生活,选择自行车、公交车出行,以及有线上办理各项业务等绿色金融行为,因此他个人碳积分达10020分,依据衢江农商行“点碳成金贷”绿色客户划分标准,孙先生为“深绿”客户,无需提供资产证明即可享受授信额度上提50%、贷款利率下调30个BP的优惠。最终,孙先生凭借个人碳积分,获得了30万元年利率5.7%的信用贷款,三年可比同类客户减少利息支出2700元。

这是衢江农商银行办理的首笔“个人碳账户”绿色贷款,也是全国首个基于银行个人碳账户、面向个人发放的绿色信贷产品,为金融支持碳达峰碳中和提供了新的实践样本。

该行相关人士告诉记者,“点碳成金贷”是依托个人碳账户,面向个人客户推出的绿色信贷产品,主要根据个人碳账户积分,将客户分成“深绿”“中绿”和“浅绿”三个等级,在授信额度、贷款利率、办理流程等方面提供差异化的优惠政策。如授信提额方面,按照“浅绿”“中绿”“深绿”三个档次,予以“30%-100%”差异化的综合授信提额;贷款利率方面,“深绿”客户最高可优惠30BP、“中绿”客户最高可优惠20BP,通过量化的信贷激励政策,激发居民践行绿色生活理念的内生动力。

近年来,人民银行杭州中心支行指导衢州市中心支行积极探索银行个人碳账户建设,通过挖掘居民低碳行为数据,引导金融机构优化金融资源配置。2018年以来,衢州市中心支行在全国首创“个人碳账户”,指导银行机构运用金融科技手段,折算个人绿色金融行为碳减排量,计算碳积分。截至目前,衢州市26家银行业金融机构共开立个人碳账户144万户,累计减少碳排放4329吨。

本报记者 吴恩慧