

杭州楼市年度回顾之房贷的故事——

# 90后幸运女生, 买完房一整年不还贷

迟还一年按揭款, 省下的利息钱堪比年终奖



视觉中国供图

本报记者 蒋敏华

## 去年年底买房贷款 今年12月都还没开始还按揭

“等了这么久怎么还没放贷呢, 银行真是不给我还贷的机会啊。”每当90后单身女孩张茜(化名)在办公室吐槽自己的买房贷款经历, 总会引来同事的一番群嘲: 你这是赤裸裸地“凡尔赛”啊!

去年, 张茜果断将手上的一套老破小过户给母亲, 腾出了一张宝贵的房票, 然后加入了摇号大军。相比那些摇了多次却颗粒无收的购房者来说, 张茜简直是运气爆棚, 第一次就摇中了位于宁围的汝悦美境——267套房源, 摇到了200出头的号子。

张茜最终选择了一套98m<sup>2</sup>的三房户型。房子总价300万元左右, 考虑到自己的还贷能力, 张茜尽量多凑了一些首付款, 贷款120万元(组合贷款), 合作的是一家城市商业银行。

“去年12月底选完房并付完首付款, 很快就签了贷款合同, 银行给的利率是5.3%。”张茜说, 她早就准备好了用于第一个月还贷的钱, 可每次向银行经办人催问, 得到的答复都是: “客户太多, 大家都在排队, 你就耐心等着吧。”

这可真是皇帝不急太监急。不过张茜着急, 其实还有一个原因, “要是银行一直不放款, 开

发商迟迟收不到贷款的话, 算不算我违约?”放心不下的张茜问完银行之后又去问了开发商的销售, 得到的回复是: “放心吧, 不关你的事。”

这下张茜总算放心了。转眼间到了7月, 那时候房贷利率一路走高, 连首套房按揭利率都已经涨到6%了, 张茜忍不住又去问银行客户经理: “现在的利率涨了这么多, 那我的利率会不会涨?” 客户经理告诉她, 以之前审批的为准, 也就是说她的利率5.3%不会随着市场行情变化。

此时, 房贷“两道红线”开始严监管, 上半年各大银行就把房贷额度用得七七八八, 于是急踩刹车, 个别银行甚至对二手房停贷。张茜一等再等, 眼看就要跨年了, 12月27日上午, 张茜终于等来了银行客户经理的消息: “今天放款, 下个月开始还款。”

面对这个姗姗来迟的消息, 张茜内心有些复杂, 因为这意味着她下个月就将正式成为房奴。但有同事给她算了一笔账, 如果房子交付之后转卖的话, 这一年迟还按揭, 仅利息费就省下了五六万元, 堪比张茜的年终奖。这么一想, 她就笑了。

“

往年的楼市, 房贷往往是被人忽视的“路人甲”。然而今年, 房贷摇身一变成了市场的主角, 存在感爆棚。房贷导演了一幕幕悲喜剧: 有人买好房子一整年, 都还没开始还贷, 省下的利息钱堪比年终奖; 也有人卖了房子5个月之后才拿到房款, 错失红盘的摇号机会。

## 卖房5个多月才收到房款 错失全年最大的红盘潮

相比张茜的幸运, 高静(化名)则感叹自己倒霉。“由于贷款一直放不下来, 我的买房计划被彻底打乱了。”

今年5月, 挂牌了大半年之后, 高静位于滨江的一套小两房终于找到了买家。“这个小区有10年了, 虽然有地铁, 但是学区和商业配套一般, 就想着卖掉去摇号。”高静说, 房子总价300多万元, 卖房的钱拿来当首付, 去摇新房改善。

“买家是首套房, 首付3成, 需要贷款200多万元。签合同前我其实犹豫过, 担心万一银行贷款迟迟放不下来怎么办。可中介拍着胸脯跟我说, 放心, 基本上一个月左右就能放款。”听中介这么说, 高静就爽快地在合同上签了字。

没想到的是, 一个月过去了, 银行贷款没有任何进展。“也不能说是中介有意欺骗。我问过一个朋友, 他是在3月底卖的房子, 不到一个月

就收到了房款。只能说运气背, 要是早一个月卖房子就好了。”高静说, 她多次找了银行的客户经理, 得到的回复始终就是一句话: “这个月的额度用完了, 要等下个月。”

“原本贷款晚一两个月放下来也无所谓。可问题是我们急等这笔钱去摇号, 贷款下不来的话, 手上的钱还不到200万元, 看得上眼的改善房根本就够不着。”高静说, 那段时间她特别郁闷, 但是除了催也没有其他办法。

最令高静懊恼的是今年8月红盘潮, 她最想摇的亚运村全部入市, 可她手头上的钱根本不够冻资款, 只能忍痛割爱。

等高静拿到银行贷款时, 已是10月。“就因为尾款等了5个月, 我错过了多个楼盘摇号机会。如果不是银行放款慢, 说不定现在已经摇到了心仪的房子了。”高静无奈地说。

Real Estate Market

# 榜单 & 故事

杭州楼市年度

房贷市场是楼市的一面镜子。大概很少有哪一年的房贷市场, 像今年这般波澜起伏。

年初, 房贷市场平静如水。一季度, 杭州的房贷利率与去年底基本持平, 首套和二套分别是5.2%和5.4%, 只要资料齐全一个月内即可放款。然而进入二季度, 尤其是五六月份之后, 银行突然“断水”, 利率也开始逐步爬升。

事实上这一切有迹可寻。2020年的最后一天, 央行和银保监会出台了《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》。简而言之, 就是针对各类银行制定了个人住房贷款占贷款总额的比例上限。

而杭州楼市上半年的成交量都在高位运行, 其中新房最高月成交量21785套, 二手房最高月成交量11726套。在高企的成交量面前, 很多银行的贷款额度很快就亮起“红灯”。5月份之后放款速度越来越慢, 到最后很多银行的客户经理干脆告诉客户, 没有确切放款时间。

7月之后, 杭州房贷利率爬上高点, 首套和二套分别是6.3%和6.4%。一些银行以全年额度已用完为由, 开始拒贷。

9月底, 央行喊话要求支持首套房贷款需求, 保持房地产信贷平稳有序投放。由于允许使用明年额度, 进入四季度之后, 房贷额度的紧张程度有所缓解。目前杭州房贷利率已全面回落到6%以下, 其中首套5.85%~5.9%, 二套5.95%~6%, 放款时间则基本在1~2个月。