

存款准备金率接连上调,银行手头也紧了 首套房贷利率打折优惠基本取消 国内已有地方首付提高至四成 贷款买房,难了

目前,存款准备金率已经达到20.5%的历史高位,银行的信贷资金“一缩再缩”。“缺钱”,成了银行普遍面临的一个问题,由此引发银行对利润相对较低的首套房贷业务惜贷情绪明显。

据报道,上海国有大行首套房贷利率全面收紧。而在浙江,建行浙江省分行日前将首套房贷首付上调至四成,利率为基准利率上浮5%~10%。

那郑州呢?昨日,记者了解到,目前本市个人房贷愈发难办,一些银行甚至暂停了房贷业务;首套房贷利率不再打折优惠,有的银行对于信用不佳者甚至上浮了10%利率,而“贡献度”高的客户不过是享受首套房贷的基本利率。

晚报记者 徐刚领



周悟空 制图

全国范围内房贷形势收紧

办房贷银行开始「挑肥拣瘦」

银根紧缩,房价坚挺

昨日上午,市民吴红(化名)告诉记者,她在交行办理个人房贷,购买北环路附近一个楼盘的房子,虽然是首套房贷,银行方面也说已经批下来了,但是过去了几个月,贷款却迟迟没有放下来。眼瞅着央行一次次加息,吴红心中很是纠结。

显然,银根紧缩的压力已经悄然显现。近来不少市民反映,如今办住房贷款越来越难,首付比例、利率水平、审核条件等都在给客户“加码”。

据悉,建行浙江省分行日前下发通知,从5月5日起,首套房贷利率为基准利率上浮10%,首付提高到四成。

另据报道,目前中、农、工、建四大国有银行在上海首套房贷均原则上执行首付比例三成,贷款利率为同期央行基准利率的政策。其中,工行和中行信贷部相关人士明确表示,贷款利率“最低”为基准利率,没有利率折扣。

目前,北京各大银行仍执行的是首套房首付三成的规定,但首套房利率已全面调整成最低为基准利率。

甚至有消息称,成都、乐山、武汉等多地的银行都暂停了房贷业务,不再放款。

以上情况也得到了数据的佐证。中国人民银行5月3日发布的《2011年一季度货币政策执行报告》披露,我国房地产贷款余额增速自2010年5月份以来持续回落。其中,个人购房贷款增速连续11个月下滑,房地产开发贷款增速连续4个月下滑。

面对高房价,管理层出台了一系列的调控举措。各大银行对二套房、三套房的贷款制订了严格限制,现在这种趋势开始向首套房蔓延。

去年底,楼市调控政策收紧之后,银行方面曾接监管层通知,取消首套房贷七折利率优惠,将首套房贷利率下限调整到基准利率的85%,首付比例则为三成;今年初以来,由于央行屡调存款准备金率并严控信贷规模,各家银行开始陆续取消首套房贷利率优惠。

现在,即使按照基准利率,客户购买首套房想获得房贷也并非易事,因为有的银行已经暂停了房贷业务。相比之下,贷款利率水平更高的个人经营性贷款和中小企业贷款则更受银行青睐。

昨日,浦发银行一家支行个贷部工作人员说,今年春节过后,一手房和二手房的按揭贷款都暂停了,现在放款的仍是去年积压下来的房贷客户。“存款准备金率一直在上调,银行也没这么多的额度。”

招行负责个贷的一位人士表示,现在有些银行已经暂停了个人房贷业务,不过招行还在做。首套房贷的首付比例仍为三成,按照基准利率执行。“八五折早就没了,能不上浮就算不错了。”这位人士表示,对于信用一般的客户,一些银行贷款利率可能会比基准利率上浮10%。银行现在做房贷时,还要看一下客户的“贡献度”,通俗点说,就是看这位客户在这家银行办理存款、购买理财产品、基金、债券的额度。购买首套房,“贡献度”高的客户可享受银行基本利率。

工行的一位工作人员则表示,首套房贷首付款要求不低于三成,按照基准利率执行,不打折。

记者随后从交通银行郑州分行了解到,对于首套房贷,首付仍然是三成,贷款利率是基准利率。

虽然房贷越来越紧,但是,房价仍没有就此转向的势头。

郑州市一家房地产公司的相关负责人苏先生说,现在国家紧缩银根,并且出台了一系列的调控措施,连续上调存款准备金率,银行对于房贷控制越来越严,大量的土地储备又牵制了开发商现金流,房地产企业的日子已不大好过。但是,房价会不会跌下来,还很难说,毕竟刚性需求不容忽视,一些楼盘的价格仍在上涨。他分析,下半年楼市成交量仍会继续低位运行。

记者了解到,经历了限购、加息、明码标价等具体政策的洗礼,郑州住房成交量大幅下滑,投资投机性购房有所减弱,自住型购房需求观望气氛浓重。

4月16日,市住房保障和房地产管理局公布的数据显示,3月份,郑州商住房仅卖了3460套,是近年来的3月份最低月销量;与此同时,当月房价为每平方米5521元,与2月份的6389元相比,每平方米跌868元,是近年来最大的月跌幅。

不过,不能只看数据。3月份郑州楼市出现量价齐跌的情况,刨除经适房备案、中低价位商品住房销售量上升和团购买房增加等因素以外,3月份房价和2月份相差不多。

存款准备金率上调
如何影响了我们的房贷?

存款准备金率上调

存款准备金,也称为法定存款准备金或存储准备金,是指金融机构为保证客户提取存款和资金清算需要而准备的在中央银行的存款。

各大银行向央行存款增加

各大银行信贷资金紧缩

房贷发放政策收紧

购房者贷款难

今年以来存款准备金率“一月一调”,银行资金日益紧俏。

来自农行的最新报告显示,预计5、6月份可能仅有一次存准率上调,具体时点在6月份的可能性较大;年中左右再有一次加息的可能性较大。

5月11日,国家统计局将公布包括CPI在内的4月宏观经济数据。众多机构预测,4月CPI高位微调可能性较大,将比3月份5.4%的增速小幅回落,但仍会在5%以上。

银监会否认首套房贷首付比例提至五成

针对有媒体报道称银监会可能于5月出台新规,个人首套房贷可能将首付提高至五成,银监会有关负责人5月5日否认了该说法。

银监会负责人强调,目前贷款购买首套房首付款比例不低于三成,贷款购买二套房首付款比例不低于六成,贷款利率不低于基准利率的1.1倍的监管要求没有改变。

公积金贷款新政满月 存在“末班车”效应,当月额度变动不明显

4月份是我市公积金贷款新政策实施的第一个月,记者昨日从郑州市住房公积金管理中心获悉,受新政影响,当月,郑州市本级公积金贷款发放额略有下降,但县(市、区)增加较多。业内人士预计新政的真正影响会在5月份显现出来。

根据该中心统计的数据,4月份,全市公积金贷款发放额为19860.6万元,合计贷款家庭794户,人均贷款约25万元,虽然比去年同期下滑18.5%,但与3月份相比,仍增长了2.5%。该中心相关负责人介绍,由于4月份办理的贷款家庭不少都是3月份签过合同的,所以存在着“末班车”效应,当月贷款额变动不明显,市区略有下滑,县(市、区)出现增长。

统计显示,4月份,市本级发放公积金贷款额为12653.6万元,贷款家庭473户,人均贷款约为26.8万元,贷款额比3月份略有下滑。

而在当月,县(市、区)公积金贷款发放额出现了明显增加,合计发放7207万元,贷款家庭321户,人均贷款约为22.5万元。从具体的统计来看,4月份,登封、巩义、新密等市贷款额都比较大,而中牟县由于公积金存贷比亮起了“红灯”,已开始对公积金贷款发放金额实行了限制。这从另一个方面说明,受市区限购政策影响,部分购房者已经转向县(市、区)购房置业。

昨日上午10时30分许,记者在市住房公积金管理中心办事大厅发现,以前这个时间由于办事市民较多,叫号机已经停止排号了,而如今市民几乎不用排队就能办理业务。该中心工作人员称,预计公积金贷款新政的影响在5月份才会真正体现出来。

根据该中心出台的新政,从4月份起,市民第二套房使用公积金贷款,购房首付款比例不低于60%,贷款利率按同期住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行,暂不向购买第三套及以上住房的家庭提供住房公积金贷款。单身购房者,公积金贷款额最高为30万元。

晚报记者 胡申兵