



央行喊话半个月 郑州房贷发放咋样? 本报记者调查后发现 还是“诸葛亮稳坐中军帐”

业内人士乐观估计 到6月份或者第三季度,放款速度才可能快起来



5月12日,人民银行副行长刘士余主持召开住房金融服务专题座谈会,要求各家银行合理确定首套房贷款利率水平,提高服务效率,及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。如今半个月过去了,国内部分城市传出房贷发放有所加快的消息。不过,郑州晚报记者连日来的调查显示,各家银行房贷放款速度没有明显变化,有的银行无款可贷,有的银行甚至去年底审批通过的款项到现在都没有发放。
郑州晚报记者 胡审兵/文 马健/图

房贷一年变化: 首套从基准利率九五折到上浮20%

夏小姐在家人的催促下,去年5月份购买了棉纺路嵩山路附近某楼盘的一套89平方米住房,每平方米8400多元,因为是首套房贷,利率在基准利率的基础上打九五折,“听说我是这家合作银行的最后一批还能优惠贷款的客户,随后就没有利率打折了”。

“最近,我一个朋友也想买这个小区的房子,和我同样的户型、面积,每平方米涨到1万元了。”夏小姐告诉郑州晚报记者,这是在剔除开发商给出的各种优惠之后的实际价格,不仅如此,现在买的话,首套房贷的利率要在基准利率基础上上浮20%,贷款发放速度仍然是两三个月,与去年比没有大的变化。如此算下来,“我这房子一年来,如果考虑到房贷利率

上浮的因素,房价实际涨幅至少有20%了。”夏小姐说。

和夏小姐说的相同,郑州晚报记者近日连续探访了郑州西区、南区的部分楼盘,随着银行贷款一直紧张,开发商也推出了各种各样的优惠活动,特价房就是其中的典型例子。如化工路西环附近的一处楼盘,每隔一段推出一批特价房,现在价格比之前宣传的价格每平方米低600元左右;而在长江路嵩山路的一处楼盘,推出的特价房每平方米价格优惠600多元到1100多元不等。

价格优惠真真假假,房价上涨放慢已成事实。与此同时,银行房贷速度依然是“诸葛亮稳坐中军帐”“姜太公钓鱼,愿者上钩”,没有什么变化。

二手房放款速度仍然慢

新房贷款难,二手房贷款更难。昨日,位于东西大街附近的一家二手房中介负责人赵先生告诉郑州晚报记者,在央行要求各银行加快放款速度后,郑州的二手房贷款发放没有什么变化。赵先生说,各家银行依然是贷款额度紧缺,无款可贷,与几家国有大银行相比,部分股份制银行贷款发放速度反而更快一些。同时,银行对二手房贷款的审核更加严

格,像上世纪90年代的房子申请贷款就很难。

21世纪不动产郑州区域总经理王川也向郑州晚报记者表示,现在各家银行的二手房贷款发放速度依旧很慢,“在央行那次座谈会之后的第二个星期,我跟各家合作银行的负责人聊了聊,都认为这是房贷发放速度要加快的信号,但是还无法马上就能实现”。

郑州多家银行放款速度没明显变化

连日来,郑州晚报记者以购房者的身份咨询了工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、浦发银行、广发银行、邮储银行等多家银行房贷业务办理情况,各家银行均称贷款发放速度没有明显变化,虽然央行要求加快放款速度,但是各家银行会根据自己的贷款计划、资金状况来进行。

桐柏路西站路附近的一家银行支行房贷部门工作人员告诉记者,他们对首套房新房的贷款利率为基准利率上浮20%,二手房贷款利率上浮25%,放款速度从1个月到几个月不等,没法具体说多长时间。

位于桐柏路冉屯路附近的一家银行支行房贷部门工作人员表示,他们只做新房业务,首套房贷在基准利率基础上上浮10%~15%。

京广路航海路附近一家银行支行房贷部门负责人称,他们新房首套房贷利率在基准利率基础上上浮15%~20%,不

做二手房贷款。

建设银行房贷部门相关负责人告诉郑州晚报记者,他们新房二手房贷款都做,利率在基准利率基础上上浮10%以上,根据与开发商合作情况不同,各楼盘的贷款利率也会有所不同。

桐柏路棉纺路附近的一家银行房贷部门负责人介绍,该行的新房首套房贷利率上浮25%,二手房首套房贷利率上浮30%。

位于经三路红专路附近的一家股份制银行,房贷部门负责人表示,他们只做新房贷款,首套房贷利率在基准利率基础上上浮25%,二手房贷款不做。

位于桐柏路陇海路附近的一家银行则表示,因为贷款资金紧张,现在他们不做房贷业务。该行工作人员称,不仅是他们银行,很多银行的房贷业务都不做了。

位于嵩山路上的一家银行房贷部门负责人告诉郑州晚报记者,因为他们房贷的金额占比较小,项目也不多,贷款发放比较快,如果条件符合,一个星期

内就能放款。不过,也是只做新房贷款,首套房贷利率在基准利率基础上上浮20%,二手房贷款不做。

不过,各家银行均表示,现在银行放款速度与以前相比没有大的变化,还是得两三个月,甚至更长,快的也得一个月左右,如果刚好碰上银行当批贷款额度下来,发放速度也可能比较快。甚至有一家银行告诉郑州晚报记者,去年受理的申请,到现在贷款都还没有发放的。

对此,一位业内人士告诉郑州晚报记者,贷款发放速度慢的原因多种多样,除了资金紧张外,还有的银行当初审批时执行的利率可能较低,现在利率上调后,银行没法执行以前的利率,只能把这些审批件押后,先紧着利率高的客户发放。

对于二手房来说,各家银行的政策不一样,像中行、华夏银行、郑州银行等发放速度可能快一些,二手房首套房贷利率普遍上浮20%左右。

预计第三季度放款速度能加快

王川也告诉郑州晚报记者,虽然郑州现在的房贷发放速度没有变化,但通过同行也打听了国内部分城市的房贷发放情况,一线城市的放款速度开始加快了。王川分析,目前一些城市土地流拍情况开始增多,地方政府的财政压力较大,也在督促银行

加快房贷发放速度。根据一些城市反馈的消息,预计6月份银行放款速度会加快。“不过,我认为银行放款速度加快要到第三季度了。”王川说。

业内人士指出,受互联网金融以及市场资金状况紧张的影响,银行存款金额减少,导致贷款

总量也无法上去,加上信贷政策的调整以及房地产市场的新变化,各家银行在房贷方面的投放金额减少,都导致银行按揭贷款发放速度放缓。随着市场预期资金面趋于宽松,以及政策面上对首套房贷的支持,预计后市各银行的房贷发放速度会逐渐加快。