



房贷，树叶绿了又黄你还没来

□记者 王振华

近期，各银行纷纷出现房贷“额度吃紧”的现象，有的银行将首套房贷款利率上浮了10%，二套房贷款利率上浮幅度更大，有的银行延长了房屋贷款的审批时间，有的银行甚至暂停了房贷业务。洛阳晚报记者走访发现，我市各银行的房贷情况也不容乐观。

1 利率上浮10%，每月就要多还几百元

瀍河回族区的梅先生在洛龙区购买了一套新房，由于银行迟迟没有放款，他目前仍无法拿到房屋钥匙。梅先生非常着急：“9月份就把申请贷款的材料交上去了，一直没消息，不知道要等到什么时候。”

洛阳晚报记者以贷款购房者的身份咨询我市几大银行后发现：工行、建行、农行等目前还在陆续放款，但是贷款利率均已经上浮了5%至10%；而交行、中行的工作人员表示额度已经用完，暂停了房贷业务；光大银行、洛阳银行等的工作人员均表示，房贷已经不是主流业务；中信银行、招商银行目前仍正常开展房贷业务。

梅先生工作稳定且收入较高，他本来希望能够享受到贷款利率九折的优惠，但最近听说银行的贷款利率普遍上浮了10%，这让他非常懊恼。

对于这次利率调整，头脑灵活的梅先生算了一笔账：假如选择等额本息还款的方式，商业贷款50万元，期限20年，执行5年以上的基准利率6.55%，比利率打九折时每月多还款190元，而利率上浮10%后要比打九折时每月多还387元。洛阳晚报记者走访发现，像梅先生一样等待银行贷款的购房者大有人在。

2 各银行房贷情况不同

招商银行洛阳分行零售银行部总经理助理任燕飞介绍，每年下半年，尤其是最后两个月，各家银行都会出现额度紧张的情况，但招行目前首套房贷款利率仍执行国家基准利率，二套房贷款利率根据国家规定上浮了10%。如果客户各种资料准备齐全的话，10天左右就会放款。

中信银行洛阳分行相关负责人表示：“最近几年里，房贷利率起起伏伏，去年还曾经实行过八五折、九折的优惠。从今年年初开始，折扣基本上就没有了，大都实行的是基准利率。受国家政策影响，到了下半年，尤其是十一之后，首套房贷款利率上浮了5%至

10%，二套房贷款利率上浮了15%至20%。为了减少个人贷款客户的利息支出，中信银行专门推出了新版‘存贷宝’业务。”

银行业业内人士介绍，上半年上级银行定的额度已经用得差不多了，很多银行放慢了贷款的节奏甚至暂停房贷业务，这让不少像梅先生一样的“刚需族”变成了“等贷族”。交通银行洛阳分行涧西支行的一名郭姓工作人员说：“两三个星期前，房贷业务就停了。等待放款的人都在排队，至于什么时候放开，要等上级通知，而放开后的利率到底是多少目前还不知道。”

3 “等贷族”仍在等待

随着房产交易量的增长，各大银行的贷款额度也随之增加。此外，银行一般都会在上半年尽可能地放贷，以完成贷款任务，进入下半年贷款就会收紧。另外一个重要原因是，时间长、资金量大的房贷已经不再是银行贷款的宠儿，房贷不挣钱是出现“一贷难求”现象的重要原因。临近年底，房贷收紧的趋势将会持续，像梅先生这样的“等贷族”，眼下只有耐心地等待了。

现在申请贷款的买房人，若想尽快拿到贷款，首先，要选择好楼盘和房产中介，一般信誉度高的大品牌房企更受有贷款额度的银行青睐；其次，一定要保持好良好的信用记录，首付比例高、还款能力强、信用记录好的客户，其贷款申请更容易通过银行的审批；最后，一季度是银行资金投放的旺季，如果条件允许的话，可以选择在每年年初的时候申请贷款。

个人房贷收紧影响房企收成

房企进入新一轮密集发债期

□据《中华工商时报》

截至10月29日，在已经公布业绩的90只房地产股中，据不完全统计，有近1/3的公司今年三季度净利润增幅与去年同期相比出现下滑。

收紧个人房贷影响房企资金回笼

国家统计局日前发布我国70个大中城市住宅销售价格统计信息显示，今年9月份新建商品住宅以及二手房价格普遍同比上涨。然而，尽管楼市火爆，“万保金招”四大房地产上市公司的股价都已跌至2012年年底时的低点。

同时，刚需购房者也发现这样一个难堪的现象，在房地产税等因素的影响下，北京等一线城市二手房价格仍然稳步上升，而银行房贷资金不断紧缩。首套房贷款利率优惠已难保证，部分银行特别是在二、三线城市的银行甚至已经暂停发放房贷，即使放款，放款时间也难以确定。

据了解，从9月开始，房企的回款速度较过去稍有放缓。券商分析师认为，年底前首套房贷款利率优惠取消或上浮的情况仍将持续，甚至上调的幅度会进一步增大。房贷吃紧现象有周期性，如果购房需求在2013年透支，明年房价的热度就会有所下降。

房企密集举债

数据显示，近两个月来房企进入了新一轮密集发债期。早在今年年初以及年中，在香港上市的房企就曾掀起过两轮发债潮。当时，有业内人士分析，一般而言，业绩披露期过后，房企业绩高于预期，往往就意味着融资举动将会接踵而至。

以此次中海地产为例，投行人士认为，该公司近期大规模发债，既得益于公司本身的高信用评级，同时也抓住了美国可能放缓推出QE、美国国债息率下跌的契机，而且与该公司刚公布前三季度经营数据上升的好消息密切相关。

据悉，中海地产今年前9个月累计销售额约合1117.9亿港元，达到该公司上调后的年度销售目标——1200亿港元的93.2%。同时，中海也是少数获得投资级别评级的公司，穆迪给予中海“Baa1”评级，标普及惠誉均给予“BBB+”评级。显然也为该公司采取更低的发债利率带来正面影响。

