

# 节后房贷不松反紧

## 首套房利率上浮最高10%



本报2月25日讯(记者 秦昕)春节过后银行房贷收紧,范围已经波及到首套房屋贷款的利率。25日,记者走访了潍坊部分银行了解到,目前首套房贷款利率已基本无折扣,个别银行还在基准利率的基础上再上浮10%,而二套房的利率也在基准利率的基础上上浮了20%。

25日,记者走访多家地产中介机构获悉,春节前后银行悉数上调首套房房贷利率。一位知名房产置业顾问告诉记者,去年开始,银行就逐步在调整贷款业务的比重,尤其是房地产行业更加慎重。“银行逐步减少房地产贷款的比重,让习惯了能快速获得大量资金支持扩张的房企,感到吃不消。”该负责人说。

随后记者走访了潍坊工、农、中、建、交五大银行,发现对于首

套房的贷款利率普遍提高,之前的贷款优惠政策在已经完全停止。其中,中国农业银行、中国银行、中国工商银行部分支行的首套房利率均在基准利率的基础之上上浮10%,首套房利率上浮3%的中国建设银行和保持在基准利率的中国交通银行对市民来说相对比较划算。

银行对于房贷的提高不仅仅在首套房上,二套房的房贷利率也有很大的提高。记者了解到,中国农业银行、中国工商银行二套房的利率均在基准利率基础上上浮20%,而中国建设银行也在基准利率的基础上上浮了13%,即使是上浮利率最少的交通银行和中国银行,二套房的房贷也在基准利率的基础上上浮了10%。

对于前往银行办理房贷的个人

来说,银行会先主动咨询是否购买的是合约楼盘,不是合约楼盘的将直接按照一般的房贷利率进行贷款。对于何时才能贷款,银行工作人员告诉记者,由于现在银行房贷比较吃紧,现在贷款如果手续齐全至少也得一个月的时间。

随后记者又走访了潍坊市部分的在售楼盘了解到,由于楼盘与部分银行都有一定的合约,在购房贷款有一定的优惠。对于购买首套房的客户,利率基本上都保持在基准利率,如要购买二套房,房贷的利率在基准利率的基础上上浮10%。“这个已经是最低利率了,由于银行贷款吃紧,房贷的利率一天一个样,要买房还是早买。”一名置业顾问告诉记者。

# 钱都去哪儿了

## 银行集体紧缩房贷的三大猜想

本报记者 庄文石

根据以往的惯例,银行在年底因为要保证存款任务,信贷额度会比较紧张,而春节过后的第一季度,往往又会放宽额度,但今年的房贷放款却是一个例外,国有四大行基本取消了首套房的优惠利率,部分股份制银行甚至暂停了住房贷款。那么,银行的钱都到什么地方去了呢?相关业内人士认为,目前银行信贷调整,可能是从三个方面做出的考虑。

### 猜想一：银行着手规避房地产业风险

最近几年,红火了很长时间的房地产业开始慢慢退烧,有关楼市的“负面报道”也频频出现在各大媒体上。

作为这个行业的主要资金来源,银行的态度也开始慢慢发生变化,从首套房利率7折,到慢慢恢复到基准利率,从二套房维持基准利率,到上浮20%甚至更多,这几年,银行开始对按揭贷款进行了高频率的调整。

房屋按揭贷款在银行的信贷结构中常常占据大头,这在行业内已基本不是秘密,因为有了房屋资产作为抵押,风险相对较小,在房地产市场红火的那几年,房屋贷款是最好审批的贷款之一。

“从去年开始,银行对房地产的态度开始变了,由于包括开发商在内的国内各界人士都对房地产未来几年的发展状况表示出担忧,而国家对此也没有给出一个明确的态度,所以不少银行都开始加大了对房屋贷款的风险评估,就是害怕楼市一旦出现问题,银行的业务会受到影响,毕竟这一块的资金还是很大的。”一家股份制银行的工作人员这样告诉记者。

相关市场评论人士则认为,目前国家的两会还没有开始,各大银行可能也在等待国家的信号,一旦在两会上有了对房地产的明确政策,银行的按揭贷款届时可能还会有所调整。

### 猜想二：小微企业贷款成新宠

从银行贷款的收益来看,按揭贷款的收益率如果按照基准利率来看即使有所浮动,也只有7%左右,这其实并不算高,而且还要占用大量的资金。而这笔钱如果投向中小企业贷款,收益率可能会达到9%甚至更多,并且,这些贷款的期限比房屋按揭贷款要短的多。

记者了解到,随着各地都在出优惠政策,对中小企业贷款进行扶持,各个地方的银行都在加快在这一领域的排兵布阵,信贷总量的上涨幅度比较迅猛。

据悉,建设银行潍坊分行小微企业贷款近几年以年均60%以上的速度增长,已在潍坊辖内28家支行开办了小微企业信贷业务,支持了1000多家小微企业发展,到2013年下半年累计提供信贷资金近400亿元。

工商银行潍坊分行的小微企业信贷也实现“开门红”。截至2014年1月末,该行已累计向全市136户小微企业客户发放贷款12.74亿元。

“给小微企业贷款最大的一个问题就是可能会产生不良贷款,风险相对较高一些,但是其中的高收益银行还是比较看重的,再加上现在政府对于小微企业贷款比较重视,所以各家银行对加大了对小微企业的信贷投放力度,一方面有收益,另外对银行的社会形象也是一个提升。”潍坊一家国有银行的信贷人员说。

### 猜想三：今年仍然闹钱荒

实际上要看银行是不是缺钱,看看它发行的各种理财产品的收益率就可以,因为在资金紧张的情况下,银行最先做的就是减少放款,增加吸储能力。那么在国家规定了居民存款利率上限的情况下,银行又只能通过别的途径提高居民存款的收益,这样才能吸引到更多的资金。

然而,希望从居民存款中分一杯羹的又不止银行一家,以余额宝为首的各种“宝”背后所代表的各类基金、信托都加入到了揽储的大军中,竞争日趋激烈。

因此,这就不难理解,为什么从去年开始到年底,银行高收益的理财产品漫天飞舞,收益率基本上在6%以上。而2014年春节过后,从银行发行的各类理财产品的收益来看,并未像往年一样出现大幅滑落,而是仍然保持了比往年高得多的收益率,这就不禁让人联想到,今年银行的资金仍然不是很充足。

实际上,这种情况并非是个人的猜测,国内一些有影响力的经济学家也持有类似观点,25日,中国社会科学院副院长李扬教授在潍坊“2014年经济金融形势报告会”上,在谈到国内金融形势时指出,去年曾经有两次钱荒,今年一月份有一次,而且如果不改变目前的金融现状,今年还会有“钱荒”。

行业快讯

## 金融大讲堂本月第二期开课 社科院副院长李扬 来潍讲金融

本报讯 2月25日,中国农业银行潍坊分行邀请中国社会科学院副院长李扬教授在富华国际会议中心举办“2014年经济金融形势报告会”。这是本月潍坊金融大讲堂的第二期,根据市委市政府加强金融宣传的布置,潍坊将每个月举办两次金融大讲堂,为市民普及金融知识。

报告会上,李扬教授分析了当前国际国内经济和金融形势,指出中国经济金融面临的机遇和挑战,及未来的发展方向。李教授还详细解读了党的十八大、十八届三中全会、中央经济工作会议出台的金融政策背景要点以及宏观经济的运行趋势,并结合潍坊经济发展实际情况,提出了具有针对性、指导性、策略性的建议。

与会人员表示,听完李教授的报告,更进一步深化了与会人员对当前国际国内经济金融形势的认识,开阔了视野,必将对推动富裕文明新潍坊建设产生深远的影响。

微财经

## 江湖传言：某银行回应 互联网金融的犀利语录

问:最近互联网营销攻势是否让银行很紧张?

答:你们不过把十年前银行干过的违规的事情搬上了网,比如夸大收益不提风险什么的,只不过当初银行无良的销售人员是一个一个的骗,你们现在是一群一群的忽悠。现在银行被各种制度规范了,工信部还没出来管你们而已。

问:你不觉得是颠覆吗?

答:你觉得颠覆了谁?又没创造新产品,又没开辟新领域,又没绕开现有银行体系。更多的是在分销渠道方面有所创新,银行也因此更理解了非物理渠道的运用,是好事,能真正促进互联网金融的发展。

问:但是银行失去了很多存款啊?不怕吗?

答:余额宝们把钱从银行账户里转走,通过货币基金绕一圈又以大额存单存回来银行,整个银行体系而言存款没有减少多少,只不过表现为A银行流动到B银行,或者原本属于分支行拉进来的零售存款变成了同业存款或者非银行金融机构存款。

问:那对银行没什么影响吗?

答:当然有,逼迫银行传统渠道向电子渠道替代加速转型;也有些银行可能会考虑减少自己的渠道,前端销售更依赖你们去做。提供了一些思路。

问:对客户来说我们就是鲶鱼,客户受惠更多了总是好的影响吧?

答:你们哪里是鲶鱼,根本就是搅屎棍,好不容易这几年银行不打价格战了,风险管理意识和经营意识在加强,你们这么一搞,银行全面上浮存款利率迎战,投入系统和类似产品,增大营销投入,结果就是成本大幅上升,资金成本高了你觉得银行还会给你贷款打折吗?客户跟银行借钱更贵了你觉得是好事?

问:那你对我们互联网金融怎么看?不是革命吗难道?

答:你根本算不上互联网金融,顶多互联网营销公司,你网上卖个货基就是搞金融的啦?过几天你在网上卖个药就是互联网医药啦?多谈行业合作,少提颠覆和革命。你们的思路如果停留在想个好点子,找个博眼球的营销方案,先搞起来出问题再说的水平上,革别的行业的命我不知道行不行,金融的肯定不行。

问:那比特币呢?

答:我不聊浪费生命的话题,请自学货币的起源。