

# 额度持续吃紧，利率上浮也得忍

## 省城首套房贷难觅基准利率，二套房贷上浮30%也正常

在房地产调控的大背景之下，从今年年初开始，房贷利率便进入上调通道，首套房贷的利率几乎每个月都处于变动之中。近日记者走访省城多家银行发现，目前首套房基准利率已经难觅，二套房利率上浮30%也属正常。不过，对于购房者来说，最担心的倒不是利率上浮，而是房贷额度的持续紧张。

本报记者 张頔

### 优质客户才能享基准利率

“我都从夏天等到秋天了，还没办下房贷来。”今年6月，作为首套房购房者，济南市民李松看中了一套二手房，但他咨询了好几家银行，都被告知今年办理房贷很难立即放款。银行给出的理由也很一致，就是额度紧张——在全年总额度确立的前提下，总行层面要求配合房地产调控政策，控制房贷额度投放。

进入9月份之后，李松觉得不能再继续等待了。“现在就别想有什么利率优惠了，能把申请材料交上去，利率上浮也认了。”9月初，李松又跑了几家银行，虽然没有立马办下房贷，但有家股份制银行受理了他的申请，一旦有了额度就能放贷，但利率要比基准上浮5%。

记者查询多家驻济银行发现，首套房已经难觅基准利率。“如果您是我行白金卡的优质客户，或者征信、还款能力比较突出，还是可以享受基准利率的。”一家股份制银行负责人介绍，目前各家银行都已落实差

别化住房信贷政策。贷款利率方面，会根据监管部门规定，根据借款人的信用记录、还款能力以及市场定价等因素进行综合定价，不会出现“一刀切”的情况。

对于首套房利率上浮的情况，一家在和平路附近的房产中介负责人也有同感：“根据本周我们了解到的情况，就剩两家银行能提供基准利率，下周还有没有我就不敢说了。反正上浮的越来越多，上半年买首套房贷款，9折优惠还很普遍，现在连个基准利率都不好找了。估计进入四季度之后，情况会更不乐观。”

### 心急的购房者主动提出上浮利率

记者了解到，尽管首套房基准利率已经难觅，但上浮幅度一般控制在10%之内。相比而言，二套房的利率上浮幅度就更大一些，上浮30%都很正常。

济南市民冯先生最近就为二套房的房贷发愁，由于其个人信用记录有瑕疵，在申请二套房房贷时，跟银行基本没有议价的底气。“之前我有过信用卡逾期的情况，

所以能申请下房贷就不错了，利率上浮一些也能接受。”冯先生8月份在一家银行提交了申请材料之后，开始商定的是利率上浮30%。

然而额度却迟迟批不下来，冯先生去找房贷业务的客户经理协商，对方说今年的房贷额度一直很紧张，如果信用条件不是特别好，等了3个月还批不下房贷也属于正常现象。冯先生若是能承受更高一点的利率，额度可能会更快获批。

“现在真不是上浮利率的问题，最主要的问题是额度。往往月初刚刚有贷款，不到一周的时间就被放完了，本月没有排到的客户，只能等到下个月。在这种情况下，想要优先放款，就得接受利率的上浮，但是我们对客户绝不会强求，如果觉得利率高的话，完全可以去别的银行申请，其实各家的情况都差不多。”这位客户经理介绍，从总行层面到分行层面，对房贷规模的分配都与利率执行水平挂钩，往往是谁贷出去的利率高，房贷额度优先给谁。“在这种背景之下，个别客户急于购房，甚至会主动提出上浮利率，用资金换时间，希望尽快获批额度。”

### 影响几何

### 有助于抑制投机需求 对实体企业是好事

近日，北京工、农、中、建等多家银行上调首套房贷款利率。对此，人民银行营业管理部19日表示，此举符合政策要求和导向。不仅北京，近期上海、深圳等地商业银行也陆续提高首套房贷款利率。首套房贷款利率水平较基准利率上浮5%至10%已成为楼市调控热点城市的普遍现象。广州、深圳等地部分银行8月份首套房贷款利率就已上浮至10%的水平。

不仅仅北上广深等一线城市，天津、南京、青岛等二线城市近期也迎来了房贷利率上调，从打折到基准再到上浮，前后经历三轮大调整。

房贷额度紧张、利率提升，对“刚需”影响大吗？专家表示，目前对“刚需”的保障主要体现在贷款规模的供给上，只是贷款成本略有变化。

“尽管房贷规模整体收紧，但银行对首套房贷的供应还是有保障的。”中国社科院金融研究所银行研究室主任曾刚表示，即便是首套房也得按照市场化原则定价，在金融去杠杆、资金面相对紧张的背景下，首套房贷款利率上升是必然结果。

专家认为，在目前情况下，收紧住房信贷政策虽然有助于抑制投资性和投机性需求，但对刚性需求和改善性需求也会产生一定影响。

“今年以来，资金成本上升明显，企业信贷需求比较旺盛，银行希望把资源配置到收益更高的领域。个人住房按揭贷款尽管风险较低，但收益水平不高，因此银行适度减少房贷方面的投入，这对实体经济来说是个好事。”曾刚说。 据新华社



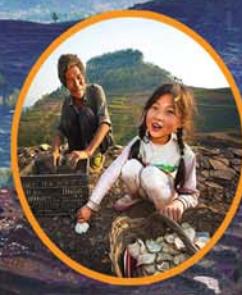
# 多彩岱崮 梦幻崮乡

## 岱崮地貌金秋游



朋友们！“多彩岱崮、梦幻崮乡”，岱崮地貌金秋游全面启动！为此，山东崮乡旅游集团旗下的山东岱崮地貌旅游区、蒙阴孟良崮旅游区、刘洪文化园三大景区从即日起至11月30日，为自驾游家庭特推出1.4米以下儿童、60周岁以上老人凭身份证实行门票减免大优惠！

首届刘洪文化园·菊花展国庆节盛大开幕



岱崮地貌旅游区（AAAA景区） 电话：0539-4643999 地址：山东省蒙阴县岱崮镇  
孟良崮旅游景区（AAAA景区） 电话：0539-4582200 地址：山东省蒙阴县垛庄镇  
刘洪文化园（AAA景区） 电话：0539-4838111 地址：蒙阴京沪高速出口前方100米

