

据了解，基准利率仍是全国首套房贷利率的主旋律，仅中国银行等少数几家银行可以申请到9折优惠。银行人士表示，由于企业客户信贷风险上升，银行业务重点开始向低风险的个人房贷回归。

首套房贷利率 有望重现八五折

本报记者 郑雷

国家依旧没有放松的房产调控，让潍坊的楼市价格继续僵持，城市中的新建或在建小区依旧不断增加，市民的观望态度也依旧浓厚。随着压力越来越大，开发商从去年年末的“抱团过冬”，开始了推出优惠牌。



四大行或重现 利率优惠

全国政协委员、江苏省政府参事室主任宋林飞以及全国政协常委、大连万达集团(廊坊万达广场)董事长王健林在今年全国“两会”的提案中呼吁，对首次置业和首次改善型置业房贷恢复7折优惠利率。

目前，北京地区的工商银行、建设银行、交通银行等多家大型银行的首套房贷利率维持在基准利率水平，个别中小银行甚至上浮10%。工行某房贷业务客户经理表示，尚未接到

北京分行下调首套房贷利率的通知，目前每天接到的首套房贷单子很少。“银行在这方面的收益很低，下调利率还需要时间。”

个别银行人士在采访中留下了“活话”：银行可以根据借款人的个人资信情况给予相应的优惠，这与资产证明、信用情况、存款以及是否为高端财富客户有很大关系。

分析人士透露，工商银行、农业银行、中国银行和建

设银行此前共同召开会议研究差别化房贷政策，四大行将把首套房贷利率控制在基准利率以内。利率优惠有望在四大行重现，这可能形成示范效应。

银行人士表示，今年上半年银行信贷相对宽松，今年流动性紧张情况正得到缓解，随着央行下调存款准备金率，银行可贷资金增加，市场资金价格下滑必然导致利率走低，首套房贷利率8.5折优惠有望重现。

房贷再成银行 “香饽饽”

去年由于信贷需求旺盛且贷款额度相对紧张，商业银行对企业尤其是中小企业客户的贷款利率水平不断刷新纪录。同时，房地产调控较为严厉，购房需求被抑制，房贷业务渐渐沦为“鸡肋”，银行着力将有限的信贷额度投向银行议价能力更强的中小企业业务。

今年以来，信贷风险的积聚使银行开始向传统的房贷业

务回归。标准普尔日前发布报告称，中国银行业可能迎来信贷质量下行期。银行人士表示，经济增长减速使企业客户信贷风险上升，银行业务重点开始向低风险的个人房贷回归。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇表示，潜在信贷风险以及流动性宽松使银行开始像两三年前一样倚重

传统的房贷业务。当时，银行为了争取客户，甚至向房地产中介公司提供“返利”。

他认为，银行的利润来自盈利能力和风险控制能力，随着不良贷款的上升，银行的贷款方向可能偏重于风险较低的个人贷款，通过对风险的控制实现盈利。此外，监管机构对地方融资平台的严格监管也令房贷成为“香饽饽”。

楼市不旺 不少中介“歇了”

因一系列楼市打压政策的落地，购房者都在等，楼市成交量骤减，二手房中介也被株连。记者调查发现，不少房产中介因为业务量太少关门停业，或转行经营别的。

受观望心理和紧缩的购房政策影响，潍坊市二手房市场的交易情况在2011年开始就开始走下坡路，这在业内已经不再回避。因为房贷政策的收紧，新房成交量过低，二手房的成交量也受到重创。记者走访

潍坊城区多家中介机构，多数表示交易量出现明显下降。

记者在房产中介较为密集的虞河路、东风街、福寿街等路段走访发现，不完全统计15家店面有6家未开门营业，其中包括知名的连锁品牌。

据一位中介老板宋欣华女士介绍，春节前后共两个月时间，她的二手房交易业务量为零，为数不多的租房业务店面费用都不足以支撑。宋欣华说，一个月能成交一套房子就

够吃饭了，现在好几个月没有一单业务。现在在店里一坐一整天，没生意上门还得开电暖气费电，有时索性就不去店里了，还能省点电费。

业内人士刘军分析，对二手房交易量影响最大的因素就是银行贷款。从2009年下半年开始房价虽高但出手的也多，银行贷款的风向标作用很大。老百姓购房还是通过银行贷款才能凑足房款，金融政策一个点的变化对老百姓而言就是数万元。

首套房贷 利率或将下调

面对调控压力，房地产市场已经停滞很久，刚需购房者也一直在等待有利于自己的房产政策出台，急需购房的人群中大部分是年轻人，没有真正的购房能力，购房款无疑是一笔巨大的开支，业内纷纷表示虽然各大行正在讨论相关的差别化房贷政策，也不会像以前一样低至7折、8折，如果银行利率下调，看似每月或增或减的几百块钱，二十到三十年后就会多还几万甚至十几万的房款。

根据潍坊新浪房产的调查得知，各银行纷纷表示还没有接到上级银行的通知，部分楼盘打出的房贷利率折扣也仅是房地产自己贴钱补贴做个噱头来吸引购房者。

长久以来，中央都希望能稳步中使房价回归合理，如果银行仍然只是做做表面工作，只会让房地产市场的停滞现象越延越长。

同时记者了解到，一部分开发商选择与投资商合作，也

有开发商选择退出房地产行业，在高新区开发了一个房地产项目的杨经理告诉记者，2011年6月份他们开发的楼盘已经销售完毕，预计开发下个项目并且已经开始市场调查，而面对目前这种市场形势，杨经理选择投资其他行业，退出房地产行业。杨经理表示，目前房地产发展前景不明确，对于小型房企来说，资金压力太大，而且市场观望态度浓厚，销售也是个难题。投资其他行业，更保险一些。