

银行挑肥拣瘦，更爱新房贷款

因为“油水”少，部分银行不愿为二手房办房贷



随着楼市回暖，深圳等地近日出现房贷额度吃紧的情况，省内青岛等地也出现银行“停贷”、“惜贷”的传闻。

这种情况存在吗？山东近期的住房贷款情况如何？实际上，济南、青岛两地的房贷业务并没有紧张之感，不过随着央行降准降息，银行的利润被摊薄，在选择房贷时确实也比较挑剔。

本报记者 姜宁 张頔

◀随着房产市场的回暖，银行房贷办理量逐步增多。

本报记者 张晓鹏 摄

延伸调查

开发商想要贷款还是紧巴巴

与居民房贷市场平稳的形势相比，地产商开发贷款的情况可谓“冰火两重天”。

2013年春，中国农业银行一位相关负责人徐经理曾告诉记者，由于房地产行业坏账压力原因，从当年开始，房地产开发贷款的额度将逐步减少，对房地产公司的审批限制将逐步增多，相比于2012年来讲，2013年的开发贷款发放数量下降了三分之一。

而在近日，徐经理不无叹息地说，除了万科、万达、中铁等几大实力派房企之外，其余大多数中小型房地产商依然不能获得房贷额度。

开发贷款收紧的这一说法，基本得到了青岛农商银行个贷部总经理助理刘震岳的认同。

相对于最近半年来居民房贷业务的“提速提质”，开发性贷款一直处于被动收紧的地步。从2014年开始，青岛市的不少地区甚至相继出现了房地产老板因资金问题跑路的事件。“现在每年的房地产开发贷款项目，仅相当于三五年前的一半。”徐经理说。

本报记者 姜宁

1公斤《伟人大金币》超低价1折震撼发行

全省限量100名

上海造币厂权威铸造发行，百姓极为认可的收藏、储蓄、投资的：金字招牌，发行价：29800元，黄金打造，总重1000克；前100名仅需1折2980元，正是入手投资的好时机，每人最多限购10套，金币正面字样“抗日战争胜利70周年纪念”立体高浮雕：毛主席，周恩来，刘少奇，朱德四大伟人、长城等图。背面为中华人民共和国国徽标识，图案均采用国际最先进的造币技术铸造，全立体、镜面抛光铸造的纯金高浮雕，极具艺术观赏和收藏价值。抢到就是赚到！

第一，超低价发行。材质又贵重，1公斤重的伟人大金币，这是一个非常稳固的价值保障，投资讲究的就是低价买进。

第二，造币权威机构上海造币厂采用难度非常大的高浮雕造币工艺铸造。立体感很强，尤其是在这么大的面积上全部采用高浮雕，这个水平是国际领先的，而且线条流畅，错落有致，独具匠心。

第三，铸造单位权威。必须是由权威造币机构制造才具有较高的收藏价值和增值空间，《1公斤伟人大金币》是由权威机构制造，是极佳的收藏投资品，1折价限量发行，机不可失。

史无前例！史上首枚最大规格1公斤黄金大金币，将来升值空间巨大

以往发行的伟人纪念币都是小克重的，且币面设计简单，而此次发行的1公斤《伟人大金币》是有史以来第一枚超大规格的纪念金币，均采用全立体、镜面抛光、高浮雕等国际最先进的造币技术铸造。其规格之最，背景之大，历史之厚重远远超过其它纪念币。未来升值空间巨大！

专家介绍：“近年，大克重的金银纪念币涨势迅猛，已成为市民投资的不二之选，拿最近的2008年奥运鸟巢5公斤纯银纪念章来看，从发行价49800元，现在涨到156000元了，如果按奥运鸟巢5公斤纯银纪念章涨幅倍数来算的话，《伟人大金币》在不久后便会大幅攀升。《伟人大金币》是造币权威机构上海造币厂铸造的高规格收藏、投资品。以前也发行过一些银币，如羊年500克的银币涨到28000元，猴年500克银币涨到

25000元，而这只是500克的价格，《1公斤伟人大金币》比它们的重量整整多出了1倍；价值空间可谓更大！

国际金融大师索罗斯也建议每个家庭，应将资产的10%到15%投资到金银上，使自己的资产保值。藏品市场稳定。1公斤伟人大金币，是收藏、投资，规避风险的硬通货，是收藏市场难得一见的收藏珍宝，是不可多得的收藏机会。

金银币收藏投资专家的孙老先生表示：纯金纯银纪念币具有保值功能，以前发行的纪念币我几乎都买过，涨的多的有翻几十倍的，前几年发行的红色伟人纪念金币，现在都涨了10倍多，这次发行的1公斤伟人金币原始发行价29800元，现在只需要2980元，买到就赚了，所以我赶紧订购了10套留给儿孙，财富可以稳增长。

发行公告

每套均有上海造币厂出具的收藏证书，国家金银制品质量监督检验报告。

全国限量发行：2000套
统一发行价：29800元/套
前100名2980元/套

订购热线：0531-88281852

发行地址：济南市历下区青年东路18号山东广电产业大厦一楼（经十路和青年东路交叉口东北角）（凡购买两套以上者赠送价值1680元的毛主席金钻怀表一套）**全省免费送货**

1 楼市升温，房贷额度未吃紧

记者走访济南多家银行发现，在多次降息降准后，虽然房贷利润在走低，但额度还在保持。

“现在房贷额度还算宽松，审批大约需要一周时间，一个月内能放款。”建行驻济支行的一名个贷部门负责人介绍，首套房最低可享9.5折优惠，二套房利率则要上浮10%。不过，目前的商贷基准利率只有5.4%，已是十年来的最低值。与去年暑期相比，如果现在贷款买房，申请同样的数额，每月可省几百元的按揭费用。

“现在基准利率走低，银行的房贷业务利润也在变少，房贷额度日后可能会收紧。”一家股份制银行的客户经理说，如今银行5年期以上贷款基准利率降至5.4%，如果再打9.5折就是5.13%，这已经低于不少银行理财产品的预期收益率了。

既然房贷业务的利润在变薄，为何银行还要保证相对宽松的贷款额度呢？“个人房贷比较稳定，而且风险小，算是一个优质的放贷方向。”在一家国有银行信贷部门工作的杨小姐说。

据了解，现在各家银行的房贷坏账比例，总体要低于商业贷款坏账比例5-10倍，当然，贷款利率也要低2-4个百分点。

青岛市场上，房贷形势也不错。

“今年上半年放了近200亿，不少炒股赚了钱的人都去购房了，而且现在的利率也较为优惠。”青岛银行个贷部负责人曲世涛说。

对于“停贷”、“惜贷”的传闻，一家国有银行个贷部的负责人透露，并非真正意义上的停贷，“只是为了减少风险，收紧了开发性贷款的比例。”

2 新房贷款能申请到更低的折扣

不过，并不是所有的房贷业务都能得到银行的青睐。

24日，中信银行一家驻青支行的个贷部负责人王经理透露，如果客户想办理新房贷款，最低能享9.5折优惠，“但二手房不行，现在除了一些优质客户，原则上不能办理二手房贷款。”所谓优质客户，则是指那些与银行有理财、存款等业务往来的贷款申请人。

“二手房贷款从年初就出现了收紧的趋势，农商行、青岛银行的房贷利率虽然很低，但大多都是针对新房客户。”中国农业银行青岛地区一位相关负责人说，相比于股份行在放贷时的“挑肥拣瘦”，国有四大

行则能对新房和二手房一视同仁。

此外，曲世涛也告诉记者，相对于二手房贷款，新房贷款申请到9折的比例更高一些。

银行为何偏爱新房贷款而冷落二手房贷款？农行一位工作人员直言不讳地说，新房贷款对于银行的利润更高。“比如这家开发商是银行的合作客户，那从开发贷开始，银行就能从开发商身上赚钱。房贷业务更是如此，一些在此办理房贷的购房者，还能够发展成为潜在的基金、理财、存款等客户。相比只有房贷利率差可赚的二手房贷款来讲，新房贷款确实有更多的‘油水’。”这名工作人员说。

3 房贷已“倒挂”，购房拐点出现

“房贷和存款利率早就出现了倒挂的情况。”曲世涛说，现在青岛银行的五年期以上住房贷款利率在9折的情况下，能够保持在4.8%左右，而五年期存款利率和一年期保本型理财产品收益率都突破了5%，存款利率高于贷款利率，这让很多购房者有一种“买房时机到了”的感觉。

而高盛、摩根等一些知名国际投行的研究报告显示，今年下半年，如果中国经济不能有效回暖，不排除央行再度降息降准的可能。如此一来，

五年期以上的房贷基准利率有可能从现在的5.4%降至5.15%，甚至直接降至5%以下。

“现在买房确实是比较好的时机，而且年中银行的房贷额度也比较充裕，不会像年末季末那样需要排队审批。”青岛农商银行个贷部总经理助理刘震岳说。

此前，国家统计局公布的房地产销售数据也显示，尽管房地产投资增速继续下行，但今年上半年，商品房销售面积增速由负转正，销售额增长10%。