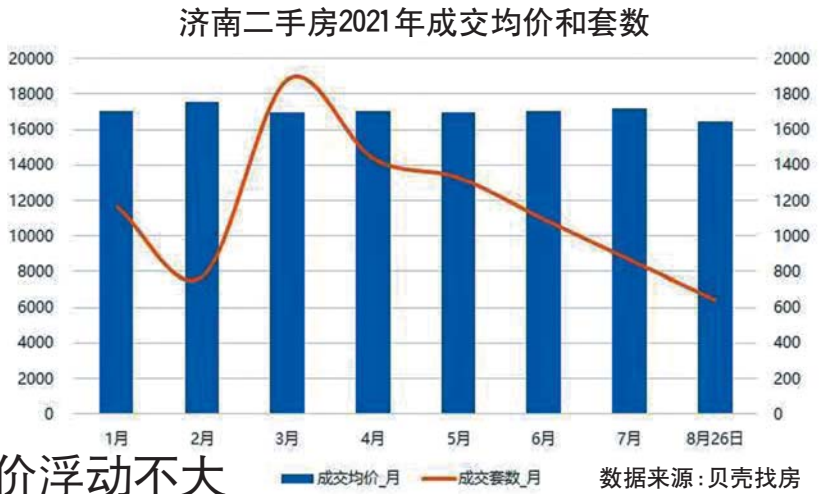


近期,济南不少购房者反映,二手房放贷周期拉长,房子不好卖了。日前,济南二手房市场是何情况?8月25日,记者探访了济南多家二手房中介门店发现,二手房交易量二季度开始明显下降,不少中介人员开始离职。

# 二手房贷款收紧 成交锐减一半多

济南成交量从3月约1900套降至7月的900套,但房价浮动不大



文/片 齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 李庆斌 张原硕 赵夏晔

## 挂了5个月降价10万才卖出 收到全款还得等4个月

近日,家住阳光新路的刘女士向记者反映,自家的房子在中介处挂了4个多月都没能成交,无奈只好降价出售。可成交后,又出现银行迟迟不放贷的情况。“我原本想卖掉现在的房子,用来置换新房。”刘女士说,她的房子虽是2005年交付的,但是重新精装过,且是周边片区较少的11层洋房产品,原本以为很好出手。

“我是今年2月份开始通过中介出售,挂牌价245万元,车位20万元。”刘女士说,挂牌后就一直有人看房,尤其是三四月份,几乎每天都有人来看房,周末更多,最多一天内有6组购房者来看房。当时很多人看上,但在出价时,却把价格压得特别低。“进入五六月份后,看房人越来越少。”刘女士说,当时中介告诉我,如果着急用钱,尽可能通过降价来换成交,银行贷款开始收紧,二手房贷款难。

“当时看到其他卖房业主通过降价来促成交易,我也逐步降低售价。”从6月份245万元降到240万元,7月份又降为235万元,最终以235万元成交,低于心理预期10万元。“本以为拿到这笔钱就可以置换新房了,结果买家又碰上了贷款难的情况,近两个月,银行迟迟未放贷,看好的新房暂时也无法购买。”后期,中介告诉刘女士,因为现在贷款申请周期变长,她11月份才能获得全款。

## 有门店8月份还没开张 人员走了一半多

8月25日上午10时,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者以购房者的身份来到花园路附近的一家二手房门店,一个小时内,店内并无购房者前来看房。交谈中,工作人员张强(化名)告诉记者,买二手房人少的情况已经有一两个月了。

“今年三四月份,来看房的人还很多,店内每天能接待四五组客人,每月能成交8—10套。”张强说,今年初,随着楼市行情回温,二手房价格也有所上涨。但从7月份开始,来看二手房的客户逐渐减少。“我们门店每天只有一两组客人来看房,而且整个成交周期变长,每月成交量减少近三分之二。”张强说。

随后,记者又来到堤口路的一家二手房中介门店,置业顾问孙杰(化名)介绍,附近房源基本为2000年左右的房源,房龄相对较久。“近两个月成交量明显减少,每月二手房能开两单就已不错。”孙杰表示,三四月份,店里每月能卖五六套房子,进入5月份后,带看量和成交量明显减少。8月份到现在,1套房也没卖出去。

记者查询贝壳网2—7月份济南市二手房带看数据发现,济南3月份带看人次达到顶峰,共94869

人次;接下来,4—7月带看人数逐步减少。7月份,带看人次下降到60119人次,较3月份减少3万余人次。

因为成交量减少,店内员工无法拿到提成,流失严重。“我们店的置业顾问原本是10人,这几个月,多名员工相继离职,目前老员工只剩下4人。”张强说,为了留住员工,吸纳新员工,公司降低了入职门槛,增加底薪。“之前对置业顾问的招聘要求是,大专及以上学历,有相关从业经验。现在有相关经验的应聘者可以降低学历要求,或学历达标但无相关从业经验,公司也可以进行培训。”工资从底薪3500元上涨到4500元,减少无单可开的置业顾问离职情况的发生。

根据贝壳找房二手房成交数据,济南二手房成交量在3月份达到顶峰,成交套数在1900套左右。接下来,4—7月成交套数明显下

滑。其中,4月份成交套数约1400套,5月份成交套数约1300套,6月份成交套数约1100套,7月份约900套。截至8月26日,成交套数减少至约600套,较3月份成交套数减少约1300套。

## 二手房交易市场遇冷 但价格比较平稳

虽然二手房市场明显遇冷,但房价下降并不明显。张强介绍,“以我们门店周边的花园小镇、万科城、保利华庭等小区为例,这几个小区一季度平均房价上涨1000元左右,目前总体还是维持了这个价钱。”他表示,虽然七八月份成交量减少,但房价浮动并不大。“房主们挂牌时也会考虑市场行情,目前多数还在观望。”

“卖家会参考新房市场,不愿意降价。”孙杰说,今年上半年济南楼市回温,房价整体呈上涨趋

势,二手房也随之上涨。虽然二手房成交难,但大多数房源价格还是维持在之前上涨后的价格。“虽然成交时价格有浮动,但买卖双方的正常讲价带来的降价,幅度不会特别大,属于正常情况,仅有极少数着急用钱的业主会有较大幅度降价。”孙杰说,二手房是个人房源,房价虽然受市场影响,但更受业主个人卖房意愿影响。

业内人士透露,济南此前二手房从挂牌到成交的周期在两个半月到3个月之间,但是目前的情况下,有的二手房成交周期已长达半年,直接将交易周期拉长两个月。

据8月16日国家统计局发布的2021年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据,济南7月份二手房价格环比上涨0.4%,同比上涨0.2%,已连续五个月上涨。贝壳找房数据显示,济南二手房成交均价1—8月在

1.6万—1.7万元/平方米之间小幅波动,总体价格仍保持平稳。

## 多家银行不接二手房业务 贷款难成交易“拦路虎”

业内人士表示,二手房市场的成交主要受银行限贷影响。贝壳找房相关负责人介绍,现在由于各个银行贷款额度有限,出现了购买二手房贷款难的情况,影响二手房交易。“受其影响,从今年5月份开始,二手房交易量一直下行,但房价波动并不明显。”

采访中记者了解到,二手房贷款难影响了很大一部分二手房成交,尤其是房龄较久的老房子。“4月份之前贷款,7—14天就可完成房贷审批,等待2个月左右便能放贷。但现在房贷周期直接拉长到3—6个月。”该业内人士介绍,现在银行对二手房房龄年限、贷款人工资流水等标准都有提高。“以学区房为例,即使有一定的教育属性,但因房龄较久,依旧很难贷款。”此外,通常银行流水达到总还款金额的两倍才能申请贷款。以往贷款如果达不到两倍标准,差额较小,银行也会审批通过。但现在银行不允许贷款有差额,流水必须高于两倍还款额。

同时,贷款利率增加也影响了二手房交易,该业内人士表示,5—6月份,二手房首套房贷款利率在5.3%左右,二套房5.5%左右,现在首套房涨到5.6%,二套房达5.9%。

随后,记者以购房者身份咨询了多家银行信贷部门,发现部分银行已停止二手房贷款业务。未停止二手房贷业务的银行,也表示审批时间不确定,需要排队。

记者在经十路附近一家青岛银行网点了解到,该行已很久不做二手房贷款业务,而新房利率也逐渐升高。“目前,新房三季度贷款利率从5.25%上升到5.35%,且放贷时间还不确定。”该行工作人员介绍,总行从7月中旬开始控制贷款额度,1—2周的时间会批一部分额度用来放款。“额度用完,就要等下一轮额度才能放贷。”该工作人员介绍。

同青岛银行一样,兴业银行、恒丰银行等股份制商业银行,也基本暂停二手房贷款。“虽然公司没有明确表示停贷,但审批时间不确定,且没有额度,很难放贷。”兴业银行信贷部门工作人员介绍,即便银行金额流水大,信用良好,有稳定收益的优质客户,申请贷款依然是难题。“主要是额度有限,贷款人多,只能等着。”除股份制商业银行外,部分国有银行也出现停贷。中国银行相关工作人员表示,二手房贷款已基本不做。工商银行工作人员表示,不是不向二手房贷款,而是需要长时间审核资质。除对贷款人常规的银行流水、个人信用等审核,现在对二手房贷款人首付款的来源审核严格,首付款必须全部来自工资收入、存款、基金等财产,避免出现贷款人借贷筹齐首付的情况。



8月25日,记者在济南东部一家房产中介门店看到,店内有两名工作人员正等待购房者上门咨询。

### 延伸阅读

## 二手房置换新房延后 房地产市场调控下半年效果更明显

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明说,受调控影响,银行在房地产贷款设置上限。目前,银行额度都不多,有额度的优先满足新房贷款,而额度较少的银行,新房贷款都需要排队等待。

据了解,2020年12月31日,央行和银保监会联合发布了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,根据银行金融机构的资产规模、机构类型等因素,分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。从银行角度对个人房地产贷款和企业房地产贷款的比例进行限制,其中,大型银行个人住房贷款占比上限为32.5%,中型银

行占比上限为20%。

“从北京、上海、深圳等一线城市二手房市场来看,二手房市场有很强的潜力。”许传明说,当城市发展到一定阶段,土地是稀缺资源,没有土地去建设新房的二手房将成为楼市的主要供应。但现阶段,济南、青岛等地,房地产市场仍以新房为主,二手房市场占有率低,仅占市场的30%左右。

业内人士认为,济南二手房成交量下降后,在一定程度上也会延后部分新房置换需求,让回温明显的改善楼盘市场更平稳。

“目前来看,对二手房限贷、停贷的现象应该在今年全年延续。”许传明说。二手房市

场的成交总规模应该会受到限制,甚至出现成交难的情况。导致一些通过卖房改善的购房者“进退两难”。“但是,这也是对房价抬头的一种抑制性手段。”许传明说。

“短时间内房价不会出现明显波动。”济南市房地产业协会执行副会长李刚表示,二手房买卖是个人对个人的交易行为,受双方心理预期因素影响大,因此二手房价格波动的周期会较长。国家坚持“房住不炒”的定位和“稳地价、稳房价、稳预期”的目标,金融政策也处于逐步收紧状态。“接下来,房地产调控会有明显成效。”

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 李庆斌 张原硕 赵夏晔