



房贷利率又涨,放款周期变长,审批更严格

刚需购房者 该如何应对呢?

●利率又涨,放款周期变长,审批更严

“从去年年底算起,房贷利率已经涨了两波了,去年年底,首套房贷款利率才上浮8%,元旦过后就调整为上浮10%,春节过后又调整为上浮13%。”昨日,江苏银行某网点工作人员告诉记者,目前,该行首套房贷款利率在基准利率的基础上上浮13%,二套房上浮18%,而该行的利率水平在本地各家银行中算是最低的。

记者发现,目前,除了个别股份制银行和城商行外,淮安大多数银行的首套房贷款利率普遍在基准利率的基础上上浮15%左右,二套房贷款利率普遍

上浮20%左右,比春节前略有上浮。

不但房贷利率有所上浮,不少银行的房贷额度也依然偏紧,对新增房贷业务的审批更加严格,已经获批的房贷也要排队等待放款,放款周期明显变长。

“以某国有大行为例,以前,贷款申请递交上去后,一周内就能放款,如今,放款周期普遍要十天半个月左右。”市区某中介公司相关人士告诉记者,最近,他明显感觉到银行在有意地控制放款节奏。而且,他还发现,一些银行的房贷业务审批变得更严格了,例如,以前,每月还款3000元左右、贷款总额在

三四十万元的贷款业务一般不需要提供流水记录,而现在,银行要严格核对流水记录,一些达不到银行要求的申请甚至会被拒贷。

记者走访发现,不少银行都存在房贷积压、额度紧张的现象。有银行人士告诉记者,以前,银行一般会遵循“早放贷早获利”的原则,在年初大规模投放贷款,但现在,由于政策调控等原因,银行不再这么做了,而会根据上级行确定的额度来控制投放节奏。不过,也不必太紧张,因为目前淮安银行房贷还是能满足购房者的基本需求的。

近日,全国多地传出房贷利率上涨的消息。淮安也不例外,创富记者了解到,不论是首套房还是二套房,淮安多家银行均提高了按揭贷款利率。同时,尽管刚刚开春,但不少银行的贷款额度依旧偏紧,放款进度缓慢,房贷业务审批环节也更加严格。那么,刚需购房者该如何应对这一局面呢?

■淮海晚报记者 王荣
实习生 徐柯

●利率仍有上升空间

为何会出现贷利率连涨、放款周期变长、审批更趋严格等现象呢?在市区某银行房贷业务管理人员张先生看来,一方面跟银行自身经营情况有关,另一方面是受到外部调控政策等因素的影响。

首先,银行不可能无限放贷,其放贷规模与吸收存款以及其他来源的资金规模有关。其次,目前,银行面临着资金成本提高、息差缩窄等方面的经营压力。此外,从中长期来看,由于美国多次

加息,我国也可能会跟进加息,一旦加息,存款利率将会立即调整,而房贷利率一般需要到第二年才开始调整,这样一来银行的利差势必进一步缩小,所以银行为了防患于未然而上调贷款利率。正因为银行的贷款额度是有限的,通过严格的审批来挑选资质好的客户也很自然。

由于此前房价出现较快上涨,各地纷纷出台调控举措,银行上浮房贷利率,也是主动策应从国家到地方的楼市

调控、防范金融风险等政策。

那么,房贷利率接下来还会继续上涨吗?张先生认为“很有可能”,因为房子是用来住的,从国家层面来看,今年的楼市调控基调或仍将从严,控制贷款额度、收紧房贷利率也是本轮楼市调控的需要,银行肯定会继续执行这一政策。此外,根据中国人民银行相关规定,商业银行贷款利率的浮动区间上限为贷款基准利率的1.7倍,房贷利率仍存在上升空间。

●刚需族该怎么办?

面对居高不下的房价,持续上浮的房贷利率,刚需族该怎么办呢?

在市区某银行理财经理潘先生看来,首先,房贷利率的上浮确实会造成刚需购房者购房成本的提高,但是作为刚需族来说,其实也不用过于担心,基准利率4.9%并没有改变,房贷依然是最低成本从银行拿到钱的方式。

只要基准利率不变,上浮仅仅是短期的调控手段,对于刚需族来说影响并不大,月供的增加也在承受范围之内。

其次,由于银行对于信贷额度的收紧,放款的难度也在增加,买房还是需要尽早,与年底相比,在年初的时候申请贷款、放款相对容易一些,所以,刚需购房者应尽量选择年初购房,避免年底

银行信贷额度用完了,难以及时放款。

总而言之,房贷利率基本呈上调趋势,不管你买不买,房贷利率大幅下降的可能性几乎没有。所以,若想贷款买房,一定要把握时机,观望是对的,但不能持续观望,如果一直犹豫,很容易错过买房的最佳时机,毕竟,以后房子可能会越来越难买。

沪指震荡下行

板块轮动到哪家?



◎股市:沪指跌0.49%

昨日早盘,沪深两市习惯性低开。沪指开盘后,受银行等权重板块拉升的积极影响,盘面持续上攻翻红,一度上涨至3330点上方。不过好景不长,随着次新股板块分化、题材概念集体回落,沪指此后开始震荡下挫,盘面很快翻

绿。临近上午收盘时,跌势才有所停止。午后,市场指数稍显回暖,新零售、区块链等板块纷纷发力,沪指一度有所回升。但临近尾盘,随着上午冲高的人工智能、银行、水泥板块有所回落,大盘受到影响又重新掉头向下。

截至收盘,沪指跌0.49%,报3310.24点;深指跌0.75%,报11241.41点;创业板指数跌0.52%,报1872.68点。板块方面,汽车整车、养殖业、自由贸易港等板块涨幅居前,独角兽概念、工业互联网、机场航运等板块跌幅居前。

◎观点:科创板仍值得关注

光大证券淮安营业部总经理陶治说,其公司总部研究所认为,历年两会期间相关政策出台都会催生一些主题性投资机会,短期可以重点把握。从近期市场表现来看,工业互联网、芯片半

导体、5G、新能源汽车等政府工作报告和近期出台政策重点提及的板块都取得了较好的表现。从现有政策精神来看,科创板中长期能够持续享受到政策红利的支持应该是较为确定的,在政

策不断催化下,这一预期将不断得到强化,因此,该板块的成长龙头仍有向上动能。中长期看,成长股整体仍将面临业绩层面的考验,短期或难言反转行情来临,投资者需要保持警惕。

两会期间,股市摆脱了此前低迷的走势,整体震荡上扬。特别是本刊上周重点推荐关注的科创板更是表现抢眼,不过在昨日,该板块却出现回调。未来,科创板还有上涨空间吗?哪些个股需要避免踩雷呢?

■淮海晚报记者 王舒

