

3 成非国有银行停贷，仅剩 2 成城市首套房利率存优惠

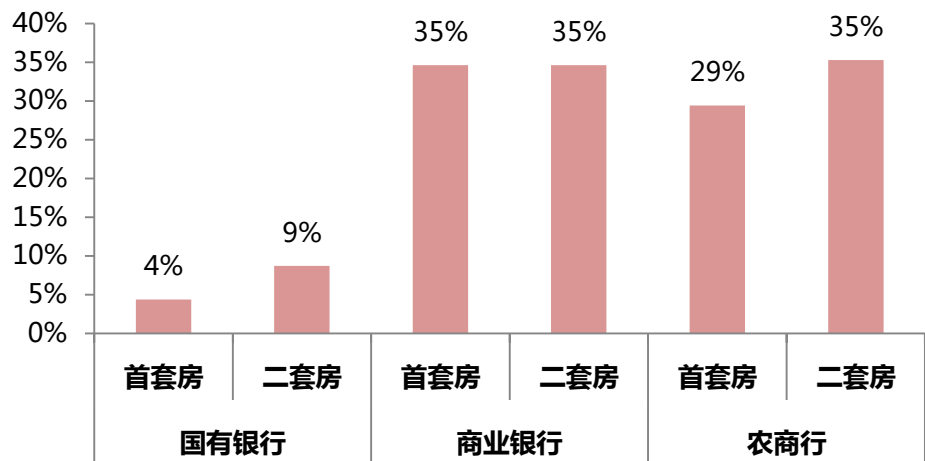
2013 年 6 月银行“钱紧”对下半年住房贷款造成了持续影响，到了 9 月份，银行纷纷通过收紧利率折扣和延长放款期限的方式收紧了个人住房按揭贷款，而到了年底，在流动性没有根本好转和银行年度贷款额度普遍用尽的双重压力下，个人按揭贷款变得愈发困难。为此，我们对全国 21 个城市的 66 家银行进行了电话调研，调研结果显示，全国各城市银行贷款总体进一步收紧，主要表现在：其一，三成非国有银行停止了个人住房贷款业务，二套房停贷比例略高于首套房；其二，从首套房来看，与年初首套房利率优惠普遍存在的情况截然不同的是，仅剩 2 成的银行还存在利率优惠，而广州、佛山和惠州首套房贷款利率甚至在基准利率基础上上浮了 10%；其三，二套房方面，广州深圳等 5 城市提高首付比例，而贷款利率惠州提高至基准利率上浮 20% 的水平，成为提高幅度最大的城市，福州和西安也在基准利率的基础上上浮了 15%。

■ 停贷：三成非国有银行停贷，二套房停贷比例显著高于首套房

CRIC 研究中心所调研的银行中，2013 年年末商业银行、农商行的个人住房贷款停贷占比均达到了 3 成左右，而国有银行停贷的比例则明显偏低。在我们调研的共计 66 家银行中，北京、沈阳、苏州、宁波的部分民生银行，福州、合肥、杭州的部分招商银行，以及宁波、合肥、福州等 5 家农商行均表示目前已经全面暂停住房贷款的发放。

这一轮信贷收紧无疑将对 12 月的商品房交易量造成负面影响。2013 年全国房地产市场规模迎来了新一轮的快速扩张，前 11 月，全国商品房销售面积同比上升 20.8%，同比增速创下近 5 年新高，而从成交总量来看，在年底项目集中成交的推动下，全年商品房成交面积突破 12 万亿平方米极为可期，而商品住宅成交总量亦将突破 10 万亿平方米。而带动 2013 年这一波行情中最主力的需求恰恰是房贷敏感度最高的刚需，一旦银行的贷款发放收缩，他们的购买力将大打折扣，可见这一轮意料之外的房贷收紧无疑将对年底的商品住宅成交规模造成影响。

2013 年年末三类银行个人住房贷款停贷占比

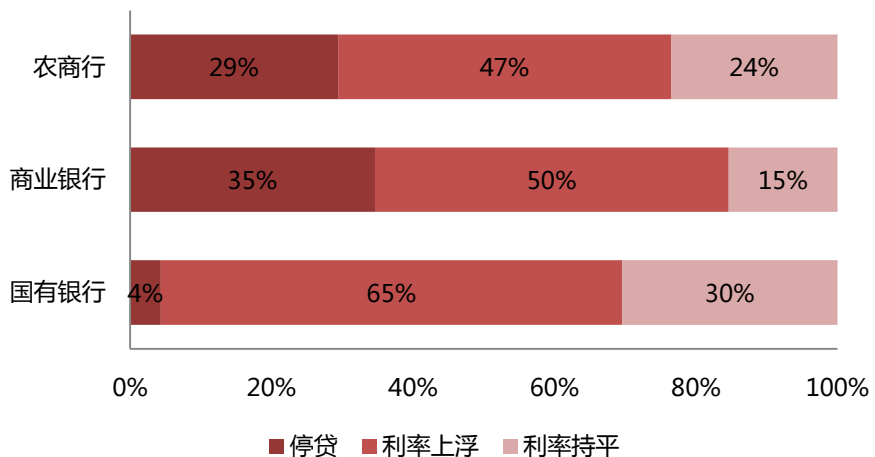


数据来源：CRIC 调研

■ 首套房：仅剩 2 成城市首套房贷款利率存优惠，广州基准利率上浮 10%

CRIC 研究中心所调研的 66 家银行中，2013 年年末较 2013 年上半年有 65% 的国有银行首套房贷款利率有不同程度的收紧，而 4% 的国有银行基本停止了个人住房贷款业务，其余 30% 的国有银行贷款利率与年初持平。商业银行在首套房贷款上收紧的力度最大，35% 的商业银行停止了个人住房贷款，有 50% 的商业银行不同程度的调高了贷款利率，仅 15% 的商业银行仍维持今年上半年的水平，但这些商业银行普遍对贷款人的资信情况要求更为严格，甚至有银行要求贷款人在银行必须办理某些特定业务。

2013 年年末三大类银行首套房贷款现状



数据来源：CRIC 调研

CRIC 研究中心所调研的 21 个城市中，首套房贷款利率有 14 个城市有不同程度的收紧，占调研城市总数的 67%。首先，广州以及周边的佛山、惠州等城市首套房贷

款利率已经在基准利率的基础上上浮了 10%左右,而苏州首套房贷款利率也从原来的基准利率 9 折优惠收紧至基准利率上浮 5%。然后,有调研中有 12 个城市首套房贷款利率优惠已经消失,均调整至基准利率。最有,首套房贷款利率仍有优惠的城市主要集中在北京以及长三角区域,85 折已经全线消失,最低折扣多在 9 折左右。首套房贷款利率优惠的取消很大程度上削弱了刚性需求的购买力,刚需客户本身对价格极其敏感,如果这一利率标准持续至明年,将会提升刚需门槛,从而使明年刚需市场面临严峻的考验。

2013 年上半年与年末首套房贷款比较

城市	城市能级	首套房利率折扣	
		上半年	年末
广州	一线	1.00	1.10
佛山	三四线	1.00	1.10
惠州	三四线	1.00	1.10
苏州	二线	0.90	1.05
深圳	一线	0.90	1.00
天津	一线	1.00	1.00
沈阳	二线	1.00	1.00
西安	二线	1.00	1.00
合肥	二线	1.00	1.00
杭州	二线	0.85	1.00
福州	二线	0.85	1.00
南京	二线	0.90	1.00
常州	三四线	0.90	1.00
无锡	三四线	0.90	1.00
中山	三四线	0.95	1.00
镇江	三四线	1.00	1.00
北京	一线	0.90	0.95
上海	一线	0.85	0.90
宁波	二线	0.85	0.90
南昌	二线	0.90	0.90
南通	三四线	0.90	0.90

数据来源：CRIC 调研

■ **二套房：广州深圳等 5 城市提高二套房首付比例，**

临近年底，全国 16 个城市相继出台了收紧调控的政策，广州、深圳、杭州、南

京和南昌等 5 城市二套房首付比例均提至 7 成，与京沪二市同居全国前列。结合具体城市房地产市场表现来看，这些城市房价上涨速度大多较快，据统计局发布的 70 大中城市房价指数，2013 年前 11 月，此五市商品房价格指数均在 110 以上，明显高于全国大中城市平均增幅。

从利率角度来看，今年 9 月各大银行收紧贷款利率优惠时，对二套房并没有做相应调整，而二套房利率一直以来也相对稳定，多数城市普遍维持在基准利率上浮 10% 的水平。而本次，我们所调研的 21 个城市 66 家银行中，有 3 个城市调整了二套房贷款利率折扣，其中惠州二套房贷利率提高至基准利率上浮 20% 的水平，成为提高幅度最大的城市，而福州和西安年末二套房贷款利率也在基准利率的基础上上浮了 15%。处于长期平稳的二套房利率出现上调，也在很大程度上反映出年底银行贷款额度的高度紧张。

年末各城市二套房首付比例变动情况

城市	城市能级	上半年	年末	变动幅度	二套房利率折扣	
					上半年	年末
南京	二线	60%	70%	10%	1.1	1.1
杭州	二线	60%	70%	10%	1.1	1.1
深圳	一线	60%	70%	10%	1.1	1.15
广州	一线	60%	70%	10%	1	1.1
南昌	二线	60%	70%	10%	1.1	1.2
北京	一线	70%	70%	0%	1.1	1.1
上海	一线	70%	70%	0%	1.1	1.1
沈阳	二线	65%	65%	0%	1	1.1
苏州	二线	60%	60%	0%	1	1.1
宁波	二线	60%	60%	0%	1.1	1.1
佛山	三四线	60%	60%	0%	1.1	1.1
惠州	三四线	60%	60%	0%	1	1.1
常州	三四线	60%	60%	0%	1	1.1
中山	三四线	60%	60%	0%	1.1	1.1
无锡	三四线	60%	60%	0%	1.1	1.1
南通	三四线	60%	60%	0%	1.1	1.1
镇江	三四线	60%	60%	0%	1.1	1.1
天津	一线	60%	60%	0%	1.1	1.1
福州	二线	60%	60%	0%	1.1	1.15
西安	二线	60%	60%	0%	1.1	1.1
合肥	二线	60%	60%	0%	1.1	1.1

数据来源：CRIC 调研

在我们看来，银行在临近年关又一次收紧房贷的原因在于：

首先，从供应面来看，今年以来银行资金面持续紧张，银行“钱荒”尚未根本消除，时至下半年银行放贷更加审慎；今年年中，银行层面曾出现内部资金问题，时至今日仍未根本消除，而 2013 年 12 月 19 日，央行甚至连续第五次暂停逆回购，进一步加剧了银行对于流动性的担忧，银行在个人住房贷款业务上更为谨慎。同时，时至年底银行贷款头寸普遍情况都几乎用尽，因此我们完全可以理解当前银行将有限的资金更有效的运用。

然后，从需求角度来看，在楼市回暖加速的背景下，个人住房按揭贷款的需求也在相应的增加。从购房者角度看，无论是首套房还是二套房，信贷支持大多是必不可少的，国家统计局显示，今年 1 至 11 月份，商品房销售面积达 110807 万平方米，同比增长了 20.8%，随着楼市回暖的加速，个人住房按揭贷款的需求也在不断增加，在银行“钱荒”的大背景下，银行更愿意将有限的贷款发放给愿意承担较高的利率的客户。

最后，从银行对房地产行业未来的预期来看，银行纷纷调高了房地产按揭贷款的风险水平，从其自身控制金融风险的角度来考虑，各城市银行纷纷放缓了贷款节奏。相对于企业贷款而言，个人住房贷款年限较长，一般数十年到三十年不等，而企业贷款 2 至 3 年内即可收回，且贷款利率通常在基准利率基础上至少上浮 30%，较房贷利润空间更大。在头寸有限的情况下，银行更愿意把钱放在其他贷款类别上。

附表：调研的城市与银行列表

城市	银行名称			
上海	中国银行	浦发银行	上海农村商业银行	
苏州	工商银行	民生银行	常熟农村商业银行	
宁波	工商银行	光大银行	宁波农村信用社	民生银行
佛山	建设银行	招商银行	农商银行	
惠州	建设银行	招商银行	农村商业银行	
南京	工商银行	建设银行	南京银行	紫金农商银行
常州	农业银行	中国银行		
杭州	工商银行	招商银行	杭州银行	广发银行
深圳	建设银行	招商银行	农村商业银行	
中山	建设银行	招商银行	农商银行	
无锡	农业银行	招商银行	农村商业银行	
南通	农业银行	招商银行	农村商业银行	
镇江	建设银行	招商银行	农村商业银行	
北京	农业银行	民生银行	农商银行	
天津	工商银行	光大银行	农商银行	
沈阳	工商银行	民生银行	农村商业银行	
广州	工商银行	招商银行	广州农商银行	
福州	工商银行	招商银行	福建农商银行	
西安	工商银行	建设银行	中信银行	民生银行
	光大银行			
合肥	工商银行	光大银行	招商银行	农商行
南昌	光大银行			

数据来源：CRIC 调研