

9 成城市房贷放款周期拉长，企业资金链短期或受影响

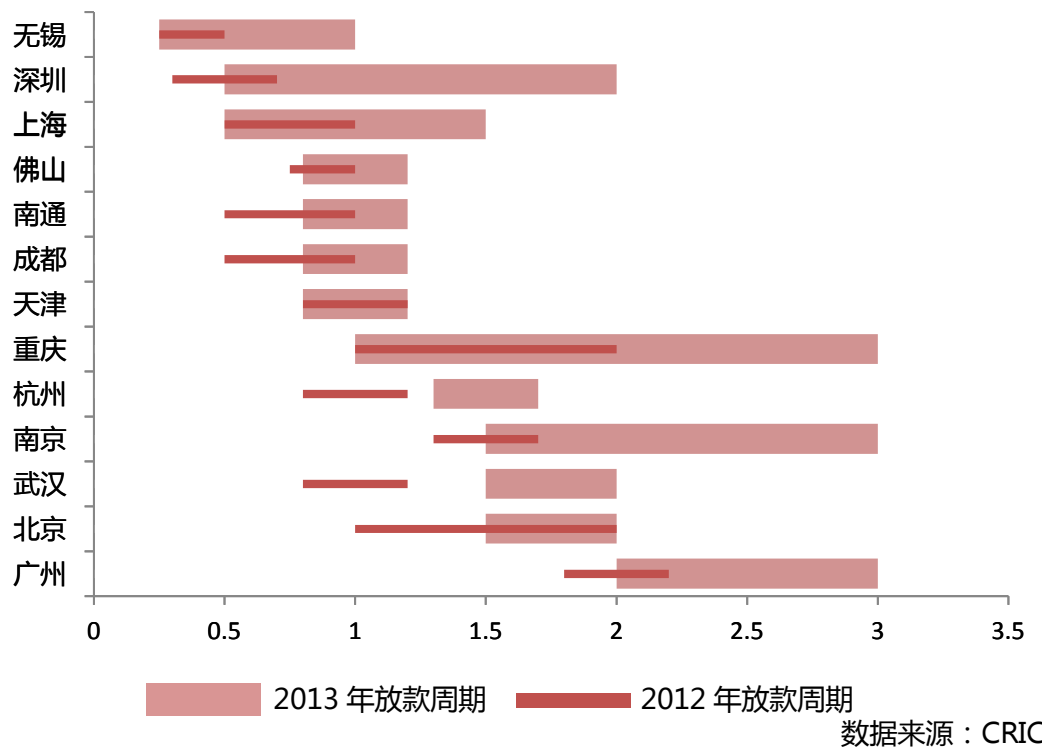
继6月底银行大闹钱荒之后，近日媒体上再次报道多个城市房地产信贷紧张。对此我们对全国13个重点城市的31家银行进行了电话调研，调研结果显示，全国各城市银行贷款总体偏紧表现在三个方面：首先，从放款周期来看，13个城市中有12个城市的银行放款周期都有了不同程度的延长；然后，从首套房利率来看，13个城市中有8个城市首套房贷款利率有不同程度的上浮，而即使折扣幅度持平的其他5个城市，要取得与去年同期相同的折扣力度也更为困难；最后，从二套房来看，其利率一直保持在基准利率上浮10%左右，但是审批标准变得更为严格，而北京更是将二套房首付提高至70%之多。

■ 个人住房贷款放款周期普遍延长，企业资金链短期内或受影响

CRIC研究中心所调研的13个城市中，商业贷款放款周期除天津以外，其他12个城市均有不同程度的拉长。其中放款最快的无锡从去年1至2周即可放款拉长至近期的1周至1个月；南京也从1个半月左右拉长至3个月以内放款，而延长时间最长的是广州，去年2个月以内一般可以放款，但今年有银行甚至需3个月时间放款，同样可能需要3个月或者更长时间才能放款的地方还有重庆。更值得一提的是，深圳某些银行甚至暂停了房贷业务。

如果说首套房贷取消利率优惠以及二套房提升首付门槛，很大程度上削弱了消费者的购买力水平，那么，商业贷款放款周期的拉长应当引起企业的足够警惕。企业资金大部分来源于银行贷款，而银行贷款中很大一部分依赖销售预收款，个人住房贷款放款周期拉长势必短期内拉长企业销售回款周期，放缓企业资金回笼速度，从而影响企业资金链。如果短期内这一现象没有改善，将进一步影响到企业对未来市场预期，以及投资、营销等环节的决策。

2013 年银行放款周期与 2012 年比较



■ 6 成以上城市收紧首套房利率优惠，武汉从 85 折至无优惠

CRIC 研究中心所调研的 13 个城市中，有 8 个城市首套房贷利率有所上调，占样本总量的 61.54%。8 个城市中，深圳、重庆、武汉、杭州、南通和佛山均是将原本优惠力度较大的折扣收紧，甚至重庆、武汉首套房贷款利率达基准利率；而其余 2 个城市（广州和成都）甚至从原本首套房贷款的基准利率上浮了 5%。而 13 个城市中，首套房利率优惠收紧幅度最大城市是武汉，去年该城市首套房利率仍可取得 85 折优惠，现在今已经回至基准利率。

武汉首套房贷利率优惠全收绝不是偶然，2013 年 1 至 7 月武汉商品住宅成交面积同比涨幅达 25%，同时，武汉 7 月商品住宅均价同比涨幅达 8.90%，这与其近三年统计局公布的人均可支配收入复合增长率的 12.41% 相比，仅相差了 3.51 个百分点。如果武汉房地产市场量价持续上涨的话，地方政府很难坐视不管，而对风险防范意识极强的商业银行普遍提高首套房贷款利率来应对城市房地产市场政策收紧的风险。

2013年首套房贷款情况与2012年比较

城市	2012年 首付成数	2013年 首付成数	2012年 贷款利率折扣	2013年 贷款利率折扣
北京	30%	30%	0.9	0.9
上海	30%	30%	0.85	0.85
广州	30%	30%	1	1.05
深圳	30%	30%	0.85	0.92
重庆	30%	30%	0.9	1
天津	30%	30%	0.85	0.85
杭州	30%	30%	0.85	0.9
成都	30%	30%	1	1.05
武汉	30%	30%	0.85	1
南京	30%	30%	0.9	0.9
无锡	30%	30%	0.9	0.9
南通	30%	30%	0.85	0.9
佛山	30%	30%	0.85	0.97

数据来源：CRIC

■ 二套房贷款利率普遍基准上浮 10%，北京提高二套房首付成数

相较首套房利率优惠普遍取消而言，二套房利率优惠与去年变动不大，13个样本城市中所有城市普遍维持在基准利率上浮 10%的水平。在我们看来，“钱荒”的大背景下，银行更愿意将有限的资金贷款给二套房的客户：一方面，二套房客户较首套房客户资质更好，违约可能性更小，风险也 smaller；另一方面，改善型产品较首套房这样的刚需产品标的更高，银行利润也更高。

值得一提的是，在二套房首付成数方面，13个城市中 12个城市首付成数均无变动，仅北京的二套房首付比例由之前的 60%上升为 70%。究其原因，北京一直以来都是中央调控政策执行较为积极的城市，尤其是今年 3 月“国五条”出台之后，一线城市中仅北京升级了限购政策，北京户籍单身人士不能购买二套房；而在个税方面，有条件执行“个税 20%”政策的一二线城市中仅北京按照规定强制征收，其他城市均无下文。北京在出台湾五条地方细则时提及要提高二套房首付成数，全国仅 4 个城市提及了提高二套房首付比例的字眼，但除北京以外，其余三个城市：上海、重庆和广州，均使用了“可能”、“适时调整”等字眼，而北京对二套房首付成数的调整也是对彼时国五条地方细则的执行。

2013 年二套房贷款情况与 2012 年比较

城市	2012 年 首付成数	2013 年 首付成数	2012 年 利率折扣	2013 年 利率折扣
北京	60%	70%	1.1	1.1
上海、广州、深圳、重庆、天津、杭州、成都、武汉、南京、无锡、南通	60%	60%	1.1	1.1
佛山	70%	70%	1.1	1.1

数据来源：CRIC

在我们看来，此轮银行贷款收紧的以下两个方面原因：

一方面，今年以来银行资金面持续紧张，时至下半年放贷更加审慎；上半年，银行层面上曾出现内部资金问题，时至今日“钱荒”尚未根本消除，使得银行在个人住房贷款业务上较为谨慎；同时，进入下半年后，银行贷款头寸普遍情况都会比上半年要更紧张，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。

另一方面，上半年房地产市场量价齐升，使得个别城市潜在的被调控压力增大，银行体系提升贷款门槛或包含控制风险的意图；从数据上看，相当一部分一二线城市前 7 个月的商品住宅均价涨幅已经超过了去年当地人均 GDP 增幅，年初制定的房价控制目标已有全面失守的隐患，8 月份以来，我们已经了解到多个地方政府开始酝酿收紧限购政策，而银行贷款的收紧无疑是银行对于房地产行业风险的提前反应。

个人住房贷款放款周期的拉长短期内会拉长企业销售回款周期、放缓企业资金回笼速度，企业应当做好预警措施，提前预估商业银行放款周期延长所带来的风险。而对刚需市场而言，过去持续上涨 15 个月的房价削弱了刚需的购买力，而首套房贷利率上调将进一步抑制刚需的释放，因此尽管小户型刚需产品市场供不应求态势在下半年仍将延续，但我们预计单价未来涨势将有所收敛。

附表：2013 年各城市银行贷款情况

城市	首套房		二套房		放款周期	相比上半年是紧是松	备注
	首付成数	贷款利率折扣	首付成数	贷款利率折扣			
北京	30%	0.9	70%	1.1	1.5 个月	紧	工商银行
	30%	0.95	70%	1.1	2 个月	紧	招商银行
上海	30%	0.85	60%	1.1	2 周到 1 个月	持平	中国银行
	30%	0.85	60%	1.1	1 个月左右	持平	建设银行
	30%	0.85	60%	1.1	2 周到 1 个月	持平	农业银行
广州	30%	1	60%	1.1	3 个月	紧	招商银行
	30%	1-1.05	60%	1.1	2-3 个月	紧	工商银行
	30%	1.1	60%	1.1	因贷款额度而异,但比较长	紧	中国银行
深圳	30%	0.95	70%	1.1	比较快	基本不做房贷	招商银行
	30%	0.92	60%	1.1	1.1	紧	工商银行
杭州	30%	0.9	60%	1.1	2 周左右	紧	招商银行
	30%	0.9	60%	1.1	1 个月左右	紧	中国银行
	30%	0.9	60%	1.1	1 个月	紧	杭州银行
重庆	30%	1	60%	1.1	一般新房 3 个月内	偏紧	工商银行
	30%	1	60%	1.1	大概一个月	偏紧	招商银行
成都	30%	1.05	60%	1.1	1 个月左右	紧	工商银行
	30%	1.05	60%	1.1	1 个月左右	紧	华夏银行
天津	30%	0.85	60%	1.1	一个月	二套房偏紧	农业银行
	30%	1	60%	1.1	一个月	二套房偏紧	中国银行
	30%	0.85	60%	1.1	一个月	二套房偏紧	天津银行
武汉	30%	1	60%	1.1	商贷 1.5 个月	紧	建设银行
	30%	1	60%	1.1	商贷 2 个月	紧	工商银行
	30%	1	60%	1.1	商贷 2 个月	紧	邮政储蓄
南京	30%	0.9	60%	1.1	1.5 个月	紧	建设银行
	30%	0.9	60%	1.1	3 个月	紧	兴业银行
无锡	30%	0.9	60%	1.1	一周	紧	招商银行
	30%	0.9	60%	1.1	两周	紧	工商银行
	30%	0.9	60%	1.1	一个月不到	紧	中国银行
南通	30%	0.9 左右	60%	1.1	1 个月左右	紧	工商银行
	30%	0.92	60%	1.1	20 天到 2 个月	紧	建设银行
佛山	30%	0.97	70%	1.1	1 个月	紧	农业银行

数据来源：CRIC 调研