

二手房贷款门槛悄然提高

部分银行规定不到90平米不能贷款

本报见习记者 刘守龙

二手房不到90平米不能贷款

13日,一房产公司经理于先生接到中国银行的电话,得知中行不再提供90平米以下的二手房贷款。另外,经济适用房、15年以上的二手房也不提供贷款。于经理感到担心,因为如果银行都提高二套房贷款条件,对房产中介来说可能不是什么好事。

13日,记者咨询了日照银行、

中国银行、中国建设银行等银行了解到,现在首套房贷按照基准利率算,二套房贷利率上浮10%。中国银行负责房贷的杨姓工作人员告诉记者,上周央行提高了存贷款基准利率,贷款年利率现在为6.8%。而从11日开始中国银行已经停止向购买90平米以下二手房的客户贷款。

对于二手房贷款门槛提高的原因,这位工作人员告诉记者,主要是受央行提高存款准备金率的影响,准备金率提高意味着银行用于贷款资金的减少,银行不得不提高对贷款者的要求。在银行信贷额度从紧的情况下,银行更加青睐优质客户。另外,银行提高二手房贷款客户门槛,也与国家房地产调控不无关系。

二手房交易,90m²以下占六成

如果银行都将二手房贷款门槛提高到90平米,会对二手房市场和消费者有何种影响?凯歌房产经理于文章告诉记者,90平米以下的中小户型是日照二手房市场交易的主要户型。如果二手房面积不过90平米不能获得银行贷款,那么刚性需求者会受到沉重打击,而对一些投资者而言,一般都是一次性付款,对他们的影

响会很小。

众诚房产总经理孙峰告诉记者,90平米以下户型交易量要占到房产总交易量的60%以上。如果不向这部分人提供贷款,直接意味着房产中介要失去近六成客户。如果银行都将二手房贷款门槛提高到90平米,房价就会出现大幅下跌,而房产中介会受到沉重打击,二手房市场将面临重新洗牌。

然而,孙峰对于部分银行提高二手房贷款条件表示并不忧虑,因为现在只是少数银行采取这种举措,二手房购房者还可以从二手房贷款门槛相对较低的银行获得贷款。对于会不会所有银行都将二手房贷款的门槛提高,孙峰表示,银行这样做的可能性不大,毕竟银行收入主要来源还是来自贷款,银行不会轻易提高贷款门槛。

下半年办贷款或将更难

记者从房产中介了解到,受国家房地产调控政策以及银行信贷收紧的影响,二手房市场的成交量出现波动。一位房产中介负责人告诉记者,房产不满五年要缴纳营业税、银行房贷收紧,让二手房的成交量下跌了近三成,

影响最为明显的是新市区。新市区大部分住房都不满五年,如果转让就要缴纳营业税,新城区二手房市场相比老城区要逊色很多。

孙峰认为,今年以来对二手房市场影响最大的是“银行贷款难”,

银行信贷从紧,对贷款者的要求提高,而且银行放款的速度也明显放缓。从当前形势来看,银行的任务估计在6月份就能完成,也就是说,今年下半年从银行贷款会很难。今年的二手房市场行情要看银行信贷给不给力。



90平米以下的中小户型是日照二手房市场交易的主要户型。(资料片)