

近日,《国际金融报》记者走访了北京地区多家银行网点发现,首套、二套房贷利率出现倒挂现象:首套房贷利率主流是基准利率上浮10%,而个别银行已上浮30%;二套房贷利率主流仍是在基准利率基础上上浮20%。

个别网点上浮30%

放款速度变缓

《国际金融报》记者以客户身份走访了北京地区包括中行、农行、工行、建行、交行、兴业银行、浦发银行、华夏银行等十余家银行的部分网点后了解到,五大国有银行首套房贷利率均维持在基准利率上浮10%,为5.39%。大多数股份制银行的首套房贷利率保持在基准利率上浮10%-15%。不过,也有部分银行的个别网点将首套房贷利率上浮30%。

光大银行北京朝阳区某网点的工作人员告诉记者,目前他们执行的首套房贷利率是在基准利率基础上上浮30%。该人士直言,这是今年以来该行房贷利率的最高值。“上浮30%的房贷利率刚刚开始执行不久,至于之后是否还会上涨,要等通知。”该工作人员表示。

光大银行这一网点并不“孤单”。兴业银行北京朝阳区某网点的信贷人员同样对记者表示,目前该网点执行的首套房贷利率是基准利率的130%。

需要指出的是,个别银行网点首套房贷利率上浮30%的情况,并非银行统一的要求。记者在走访中了解到,光大银行、兴业银行其他网点对于首套房贷利率,也有的执行基准利率基础上上浮15%。

一位银行业内人士告诉《国际金融报》记者,银行网点公开的房贷利率,理论上来说,同一银行应当是处于相同水平线,但是在实际操作中,由于受到网点之间经营情况的差异,有时也会出现一些区别。

在放款周期上,据记者采访了解到,从提交申请到放款,大部分银行需要的时间大约在一个月到两个月之间。与前段时间部分银行还能在两周左右时间放款相比,下半年北京地区银行房贷审批速度显然有所放缓。

光大银行某网点工作人员称,目前贷款额度充足,放款时间在一个月左右。

工商银行北京海淀区某分行信贷经理对记者表示,尽管目前其首套房贷利率维持在5月份上调后的状态(基准利率上浮10%),但放款速度较以往变缓。该信贷经理称,如果提交的材料充分,借款人大概需要两个月左右的时间才能拿到审批下来的

贷款。

招商银行北京朝阳区某网点的工作人员提醒记者，目前贷款额度较上半年有所紧缩，有需要办理住房贷款业务的最好尽早办理。

从8.5折到上浮30%

需多还利息49万元

首套房贷利率从原来的85折、9折，到基准利率，再到上浮10%、甚至上浮30%，计划贷款购房的消费者“心里拔凉拔凉的”。

在不同利率情况下，消费者究竟需要为此多付出多少代价？

某券商机构分析师帮贷款购房者算了一笔账（以贷款100万元、30年等额本息还款计算）：

8.5折优惠（4.17%）情况下，还款总额为1754164.07元，即实际支付利息总额为754164.07元，月均还款4872.68元。

9折优惠（4.41%）情况下，还款总额为1804866.42元，即实际支付利息总额为804866.42元，月均还款5013.52元。

基准利率（4.90%）情况下，还款总额为1910616.19元，即实际支付利息总额为910616.19元，月均还款5307.27元。

上浮10%（5.39%）情况下，还款总额为2019264.23元，即实际支付利息总额为1019264.23元，月均还款5609.07元；

上浮20%（5.88%）情况下，还款总额为2130686.49元，即实际支付利息总额为1130686.49元，月均还款5918.57元；

上浮30%（6.37%）情况下，还款总额为2244754.49元，即实际支付利息总额为1244754.49元，月均还款6235.43元。

也就是说，与前两年的8.5折优惠利率相比，上浮30%的利率条件下，需要多还利息总计49万余元。

个案变动对市场影响不大

房贷利率仍有上浮空间

对于银行房贷利率的一路上调，易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《国际金融报》记者采访时表示，这实际上充分说明了银行的惜贷心理很强。“很多银行会从业务的盈利等角度出发，在贷款利率上做出调整，否则做房贷的性价比会大大减弱，尤其是当前银行各类理财和投资渠道收窄的情况下更是如此”。

中原地产首席分析师张大伟认为，从银行整体举动看，股份制银行的个案变动对市场影响不大。更多原因是个别银行自身战略调整。

谈及房贷政策收紧对房地产市场的影响，张大伟称，以北京地区为例，过去视为首套房的“卖一买一”购房者，基本都认定为二套。这是抑制市场最关键的政策。此外，持续上涨的贷款利率对于房产市场来说，影响也非常大。

2018年贷款额度继续吃紧，贷款利率继续上升。那么，未来银行房贷利率是否还有上浮空间？上述银行业内人士称，银行是否调整房贷利率涉及到市场环境、经营策略等多方面因素。整体来看，房贷利率仍有继续上浮的可能。