



一线城市房贷额度告急 个别银行暂停二手房贷

“银行让我明年再来！”一线城市房贷额度全面告急，个别银行暂停二手房贷。“我去银行个贷中心咨询贷款，结果银行直接说目前贷款特别难，新房和二手房都要等，让我明年再来。”王璐(化名)苦恼地说道。

王璐遭遇的困难是近期一线城市房贷“难贷”的一个缩影。据记者调查，今年下半年以来，北京、上海、广州、深圳四大一线城市多家国有行、股份行及城商行房贷额度趋紧，贷款周期拉长，放款需要排队等待，甚至出现对二手房停贷的现象，银行对资金来源和资质审批也趋严。 ■ 据《中国证券报》



北京：排队放款耗时更久

“目前房贷利率是首套房5.2%，二套房5.7%。可以申请纯商贷或组合贷，一般申请半个月就能下来，但是放贷时间和等待时间不确定。因为指标紧张，可放的钱少。年初可能两三个月就能放款，但现在需要更长时间的排队等候。”北京某国有大行网点个贷经理告诉记者。“住房贷款申请环节耗费的时间倒不长，但放款时间不好说，等待的时间相对以前来说会比较长。”另一家国有大行网点人士表示。

某股份行北京通州一网点信贷经理表示：“由于房地产管控措施，房贷规模和额度普遍收紧，放款比较困难。”某城商行一支行工作人员表示，“目前可以办理纯商贷。由于房贷额度管控，需要排队放款，放贷时间不保证，现有很多积压的申请正在等待放款，速度很慢。”

上海：个别银行暂不受理二手房贷款

“接得慢，审得严。二手房住房贷款目前正常受理，虽然申请环节耗费的时间倒不长，但放款时间不好说，如果这个时候申请，放贷时间差不多要到明年2~3月，且还款方式要求是等额本金。新房虽然优先放贷，但等的时间也差不多，我们新房都是和头部地产开发商合作。”沪上一家国有大行个贷中心人士透露，房贷放款时间延长差不多从今年年初就开始了，近期更加严格。

某城商行信贷人员称：“目前我这边暂不受理二手房贷款，无论是通过中介还是个人直接来贷。像我们8月给的额度，都直接作废了，现在审批时间和放款时间都没法预估，其实上半年从审批到放贷都只需要1个月，但从6月初开始，额度就收紧了。”

“从我们这边客户的案例来看，今年总体贷款都挺紧的，只不过最近更紧了，无论是商贷还是公积金贷款都很慢，时间差不多。新房也挺困难，虽然摇号就是赚到，但很多开发商现在都要求一次性付款或者首付比例提高。”上海一大型中介人士补充道。

广州：父母赠与的买房款也要查来源

“广州目前的情况是，不同区域的房子，因为成交单价不同，面临着不同的贷款额度。贷款总额大的话，需要排队等待的时间就会更慢；贷款总额较小的话，可能会快一些。

总体来看，房贷额度非常紧，而且放款时间要等待3个月至半年。”某股份行广州一网点个贷经理杨先生告诉记者，“对于首付款来源也要严查，即使是父母赠与的买房款，也要查来源，须是自有资金，如果是信贷资金，是不允许的。”他还预测，随着下半年额度越来越紧，房贷利率也可能会继续上浮。

“房贷放款至少等待半年以上，因为额度少需要排队。我们目前放款的很多是今年1~2月的申请。”某国有大行广州一支行人士透露。

深圳：最快也要等6~8个月

某股份行深圳一支行客户经理介绍：“目前我行首套房利率5.15%，二套房5.95%。现在各大银行房贷都在收紧，放款没那么快了，最快的也要等6~8个月。年初的话额度比较充裕，放款速度会快些。”

某股份行深圳一网点工作人员也表示，“最近房贷额度不足，放款需要排队等待，时间比较长。”

下半年缓和空间不大

下半年一线城市房贷为何全面告急？据记者多方采访，主要有三大原因：

一是行业周期决定。按照过往经验，银行下半年的房贷额度一般都比上半年紧张，放款都会比上半年慢，到来年新的额度释放出来，放款速度才会快起来。

二是受房地产贷款集中度新规影响。按照新规，一些银行在上限边缘或超标，其房贷增速需要控制，因此今年银行对房地产贷款采取了精准额度控制，对于楼市火热、需求比较旺盛的地区，额度会出现不够用的情况，放款速度会比较缓慢。

三是上半年中国房地产市场整体保持快速增长。贝壳研究院数据显示，上半年二手房市场交易量比去年下半年增长12%，新房交易额创2016年以来同期最高，其中上半年一线城市新房成交21万套，累计增长77.4%，成交2255万平方米，累计增长79.1%。

中原地产分析师卢文曦认为：“在房地产市场成交量高的情况下，一些小银行可能上半年就把全年额度用完，因此造成了房贷收紧。”

对于下半年房贷额度走势，易居研究院智库中心研究总监严跃进判断，缓和的空间不大，“当前信贷政策确实以紧为主，至少目前是没有出现过各类放松的迹象或可能性。类似额度紧张也和部分城市的房价走势有关，房价强势则容易出现信贷收紧。

公告还明确，夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。

契税法昨起实施： 买房还有优惠税率吗？

9月1日起，《中华人民共和国契税法》正式施行。契税率是涨了还是降了？买房还有契税优惠吗？ ■ 中新

契税率没有涨

契税法规定，省、自治区、直辖市在3%~5%的范围内确定具体适用税率，可以对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。记者梳理发现，对于契税法适用税率，有27个省、自治区、直辖市确定为税法规定的最低水平，即3%；湖南省确定为4%；河北、辽宁、河南3个省确定了3%和4%两档税率，其中河北和辽宁对个人购买普通住房、河南对住房权属转移适用3%税率。

“总体来看，与现行契税率相比，全国多数地区在税法施行后保持税率，黑龙江、河南、湖北等8个省略有下调。”国家税务总局财产和行为税司副司长刘宜表示，各地确定税率与现行税率保持一致，体现了税负水平总体不变的立法原则，而降低现行税率，是为了落实减税降费要求，切实减轻纳税人负担，进一步激发市场主体活力。记者了解到，据测算，湖北省将契税率由4%下调至3%，此举预计可为全省市场主体每年释放政策红利近40亿元。

买房依然有契税优惠

在契税法实施前，市场上有传言称，契税率上升，优惠取消，买房成本将增加。但事实证明，这是谣言。因为买房契税优惠政策依然是继续执行的，并没有取消。

根据财政部、税务总局近日发布的关于契税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告，《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》第一条、第三条中关于契税法政策继续执行。

也就是说，对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。(北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施该项契税优惠政策。)

所以，契税率并未上涨，而且，买房契税优惠也没有取消，不要被忽悠了。