

# 三大国有银行叫停房产抵押贷款，商业银行贷款门槛陡增高 房抵贷紧缩预示楼市泡沫升级？

## 买点·政策说

南京人小刘想将几年前父母为其购置的一套婚房抵押给银行，以此获得一笔创业启动资金。然而跑了一圈银行后发现，几家国有银行几乎都已叫停了房屋抵押贷款业务，而一些股份制商业银行虽然保留了此项业务，但门槛很高。

小刘纳闷，“现在房价居高不下，我有房子作抵押，为什么银行还那么‘抠门’呢？”

现代快报见习记者 马文煜



## 记者调查 三大国有银行 叫停房产抵押贷款

记者从中国建设银行个人贷款中心了解到，目前房屋抵押贷款业务中，经营性贷款基本已经不做，只保留了小额的消费类贷款业务。一位建行南京支行个贷部负责人告诉记者：“总行约一年前开始对此项业务收紧，具体的原因是资金额度受到了限制，只保留了用于装修、购车等的小额消费类贷款的额度。”此外，中国银行、工商银行个贷中心都明确表示，现在不接受任何房地产抵押贷款业务申请。

而记者从南京一些商业银行了解到的情况是，房地产抵押贷款虽然可以办理，但门槛很高。以招商银行为例，经营类贷款申请人除了要求提供抵押房屋之外，还要具备满两年以上的企业正常经营证明，此外还要提供高额的银行流水账单。以贷款额300万元为例，至少要提供每年1000万元的对公流水账单，门槛之高让人咂舌。南京银行更是对贷款额度划定了红线——无论市值多少的房屋，房屋抵押最高贷款额度只有200万元，这意味着，哪怕抵押物是一套价值千万的别墅，最高也只有200万元的贷款额度。

## 原因调查 不良信用贷款太多 还是额度受限？

各大银行为何紧缩或叫停房抵贷业务呢？中国银行南京某支行个贷中心负责人解释称，银行停办房抵贷款，主要涉及到前期房抵贷不良信用记录太多，导致总行下令分行停办该项业务。而一位业内人士告诉记者，银行贷款额度不足，才是导致房抵贷业务收紧的真正原因。这一观点在另一家商业银行负责人处得到了证实，该负责人告诉记者，现阶段银行贷款额度很紧张，就算现在房抵贷手续通过，放款差不多要等到年底。而招商银行贷款部负责人给出的解释更为深刻：“市场上贷款类消费占比增多，同时严防资产回流房地产市场，所以收紧了房抵贷业务，最直接的表现形式就是削减银行贷款额度，降低市场上信贷类消费的比重。”

银行贷款额度紧张早已不是什么新闻，现阶段卖房人为了尽快通过贷款审批无招不出，连各类代办申请贷款机构的代理费也水涨船高。据一位知情人透露，上个月一笔额度90万的贷款的代办费用还是7000元，现在已经涨到了10000元，就这样，还有大量买房人依旧在排队代办。

## 业界观点 银行缩紧放贷量 是调控去杠杆化

究其原因一句话，银行要的不是房子，是利息。申请人无能力偿还贷款导致银行需要拍卖房屋的结果是大家都不愿看到的，即使现阶段房价很高，市场对房地产业的未来预期也很看好，但银行需要的是优质信贷交易所产生的利息，这才是维持银行正常运营的关键，“无节制地向市场上流出大量信贷货币，美国前些年的次贷危机便是最好的例证。”某国有银行一位高管如是说。

东南大学金融系一位研究宏观经济的教授认为，银行，尤其是国有银行收紧“房抵贷”业务也可视作是国家宏观调控去杠杆化的体现，“去杠杆化的第一步便是控制房贷的发放，减少市场贷款消费的比重，例如目前海南就提出了‘限贷不限购’的调控举措。中央想调控房价，可银行现在都持有大量房屋类贷款，房价下跌首先遭受损失的就是银行，现在做紧缩信贷额度决策是为了还原一个更理性的房地产信贷市场。”

该人士还认为，银行避免未来调控可能带来房价起伏风险还有一种可行做法，就是推进资产证券化的进程，将房贷风险合理地转嫁给投资者，即使未来房价出现大跳水，也不会影响到银行的生存，对投资者来说，也多了一个投资渠道。



# 绝版珍藏

## 天润城地铁双学区仅剩40套精品房源

75m<sup>2</sup>两房 66万<sup>起</sup> | 98m<sup>2</sup>三房 85万<sup>起</sup>

Suninghuangqiu Tianruncheng

热烈庆祝现代快报创刊14周年



南京市琅琊路小学分校  
NANJING LINGLU ROAD PRIMARY SCHOOL BRANCH  
天润城小学





# 天润城

第十六街区  
SUNING HUANQIU TIANRUNCHENG

VIP 025 | 58579999 58491111

地铁三号线桥北商圈中心站

 地铁三号线  
 太阳山  
 名校开学  
 精装修家  
 商业开街

售楼处地址：南京市大桥北路77号 投资商：南京天华百润投资发展有限公司 营销代理：南京世联房地产经纪机构  
售楼处乘车线路：乘131、138区间、174、174区间、636、637、183、D2、D3、D4到红太阳华东MALL北站即达



103.27m<sup>2</sup>