

# 房贷审核有所放松 广州部分银行不查流水

随着信贷环境的宽松,部分银行开始对房贷审核逐渐松绑。记者实地走访广州多家银行发现,多家银行的房贷审核细节有所放松,部分银行表示“首付五成以上,只需提供工作证明,无需个人流水,就可以办理房贷”;更有个别银行表示能帮忙“包装”几千元以内的流水差额,令审批更为顺利。

■新快报记者 何璐诗

## 1

### 五成首付以上 部分银行可不查流水

近日记者走访发现,以往贷款购房不可或缺的“收入流水”,已不再是申请房贷的必选项。“现在只要五成首付或以上,就不用看流水了。例如你500万元的房子,首付达到250万元,只提供单位收入证明就可以……”在一家银行分行现场,相关工作人员表示,近期的审核较为宽松,无论一手还是二手的客户,不管在广州哪个区域购房,达到条件的都可以免流水。

记者来到另一家银行,该行的工作人员同样向记者表示,符合条件的购房者,无需看流水,但此银行对客户条件有所增加。“部分企业的在职员工,五成以上首付,在合作的一手项目购房,现在可以不查看流水。”该工作人员告诉记者,“楼盘的合作都是各自分行去谈的,对于房贷业务,每家各分行执行力度会有所不同。”

在其他两家银行的走访中,记者发现,虽然有银行表示仍然需要提供流水,但同时表示“基本不会怎么看”。有一家银行的客户经理坦言,“购房家庭中,夫妻双方其中一方有稳定职业的,流水基本不会严格查看,有就可以。”

广州资深按揭贷款专家郑大源向记者坦言,“免流水的政策,其实很早就有,但并不是主流,此前只有少数银行采取此政策。”郑大源认为,“免流水”对刺激贷款有一定作用,不过也放大了风险,“毕竟没有流水的人,有的收入并不高,借钱给这样的客户,存在一定的风险。”

## 2

### “几千元以内的流水差距,我们可以帮忙包装”

记者了解到,过往购房者申请贷款,银行一般查看客户近半年的流水,并要求借款人的家庭收入是月供金额的2倍以上。银行会从借款人收入流水中,直观判断其是否有还款能力以及从支出流水中查证是否有隐形债务,以把握坏账的风险。

而从走访来看,各家银行对于风险把控的标准并不一致。在向银行咨询“不够流水怎么办”时,有银行工作人员向记者表示,“如果流水不太够,几千元以内,可以帮忙‘包装’一下以通过审核。”该职员向记者透露,如果是买国企开发商的项目,“流水包装”会较难操作,“具体要看是哪个楼盘,如果是国企开发商,他们对于资产负债、客户的文件质量会有一定要求,所以审核会较为严格。而二手交易则比较宽松。”

而在另一家银行,现场的工作人员则向记者直接举例。“例如月供需求1万元,但家庭收入只有1.7万元,我们还是想办法可以批,但如果家庭收入只有1.2万元,就不一定能批出来。”郑大源向记者坦言,“此类操作表明现在银行的业绩欠佳,压力比较大。”

## 3

### 为刺激购房需求 有银行提供额外折扣

在房贷资格审查放松以外,为刺激购房需求,记者发现,有个别银行对贷款客户提供额外购房折扣。“我们在十一黄金周就开始做活动,合作的相关楼盘,由我们推荐的,可以在谈好的优惠上,额外再享受9.9折。”在银行工作人员出示的合作楼盘列表中,例如荔湾广钢板块的中海保利朗阅、海珠内的中海观云府、中海江泰里等多个网红项目都在合作范围,合作楼盘覆盖天河、海珠、荔湾、白云、从化等多个区域。“这类优惠活动大多是开发商让利给了银行,然后银行给客户一些促销”,郑大源表示,“优惠的成本很可能是开发商自己出的。”

不过,在广州世联研究院副院长崔登科看来,这类型的优惠,对于刺激刚性需求作用十分有限,“目前收入增速在下降,前三季度居民存款增幅,已显著超过2021年前三季度水平,要房地产市场恢复平稳,一定要更大更实际地让利给刚需,才有机会增加流动性。”

## 4

### 各地信贷政策积极“降成本” 多城市房贷利率“3字头”

事实上,近来不少城市积极出炉“降成本”的信贷政策,提高购房者置业意愿。11月11日,杭州首套住房的贷款认定条件,由此前的“认房又认贷”变为“认房不认贷”,意味着在杭州没有住房,但有住房按揭贷款记录且相应贷款已结清的购房者贷款将享受最低首付比例三成的标准。同时,还将二套房贷款的最低首付比例从此前的六成调整为四成。易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,杭州对于房贷方面的政策落实了非常全面的降成本导向,具有非常好的效应。“从11月11日杭州市场的表现看,购房者对于此类政策关注度很高。”

而随着部分城市“取消首套房贷款利率下限”“下调首套房公积金贷款利率”等政策的出台,全国多地首套房贷款利率也进一步下行,房贷利率甚至低至“3字头”。贝壳研究院近日发布的重点城市主流房贷利率数据显示,截至10月19日,石家庄、贵阳、天津、武汉、宜昌等10城首套房贷款利率降至4%以下。大连、昆明、大理等地近日也加入首套房贷款利率降息行列。中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为,短期来看,因城施策力度或有所加大,在当前市场预期偏弱及销售下行未有明显改善下,预计四季度更多符合条件的城市或跟进调整房贷利率。

不过从10月的数据来看,目前房价总体上依然在持续调整阶段。根据最新发布的10月份70城房价数据,10月份房价下降城市个数有所增加。“10月份新房价格下跌城市有58个,是今年下跌城市数量较多的一次,也说明市场的压力较大。”严跃进表示,当前房价指数说明,购房需求释放仍未到位。崔登科则认为,“要实际让利给刚需,大幅度调整LPR,是一个比较好的选择。”当前,广州各大银行首套房贷款利率基本维持在4.3%,二套房贷款利率基本保持在4.9%。崔登科认为,此前几次的LPR调整效果不是特别明显,说明需要更快地加大力度,才能让市场加速回暖。

## 2



■VCG供图

