

二手房贷款可以不用参考指导价? 部分银行按评估价或实际成交价放贷

广州二手楼市的降温,与房贷紧密相关,近日市场传出“广州二手房可以不用按参考指导价贷款”的消息,其后有人否认,有人辟谣。不过,记者以买家身份实地查访发现,部分银行明确表示可以不按参考指导价,按评估价或实际成交价来贷款,而放款速度也有所加快。然而,市场反弹的信号仍有待确认,10月链家成交量相比1月下降超一千宗,多位资深中介更表示“并未感觉回暖”。

■新快报记者 何璐诗



■VCG供图

“可以不按参考价,评估价或成交价谁低按谁放贷”

近日传出“广州二手房可以不用参考指导价贷款”的消息,市场上迎来广州房贷松动的声音,而随后,又有消息辟谣“并没有”,除非是成交价低于参考价。

今年8月31日,广州市住房政策研究中心发布通知称,广州二手住房交易涉及的相关机构,应将交易参考价格作为开展业务的考量依据之一,在相关业务开展过程中作为重要参考,并同步公布了广州首批96个热点区域住宅小区的交易参考价。二手房的实际交易价格往往高于指导价,如果银行以指导价作为贷款评估依据,等于变相提高购房者首付比例,降低房贷杠杆率。

到底目前二手房能不能按实际

成交价贷款,对此,记者走访多家银行,以买家身份咨询了一些银行相关人士。

某国有四大银行的一信贷工作人员向记者透露,“可以不按参考指导价,按评估价或实际成交价来贷款,哪个低就按哪个。”该银行人士表示,“对外是说按参考价来贷,但目前的实际做法都是按评估价或成交价。”此外,最近房贷款放款速度明显变快了,该人士补充道,“之前至少也要半年,现在基本4个月左右就能放款。”

一家股份制商业银行相关人士同样表示,可以按评估价或成交价来做二手房贷款。“我们也是看哪个低,就按哪个贷款。目前年底额度稍宽

松了,出账也比较快,从申请到放款,如果中途客户签合同、过户、抵押等工作都顺利,大概一到两个月时间。四大银行网点量级都过万,我们才几百个网点,额度调配会相对容易些。”

“确实可以按成交价评估,但也要看银行有多少贷款额度”,另一家股份制商业银行人士说,目前额度相对宽松了一点。

而记者走访过程中,也有部分银行表示,目前依然需要按二手房参考价来贷款。某四大银行相关信贷工作人员向记者否认“可不按参考价放款”,“我们目前仍然是按参考价放款,放款提速估计都是明年的事了,之前等了半年的客户还在等着放款。”

暖风下成交依然低迷 有中介成交量下降超千宗

从数据来看,二手市场总体反应较为冷淡。根据广州房地产中介协会数据显示,10月(9月26日-10月25日),广州市中介促成的二手住宅交易共计1332宗,环比9月的1524宗下降12.60%;同比2020年10月的2872宗下降53.62%。

而一直在中介成交首位的链家,10月成交量,仅为1月成交量的28%,成交量蒸发超七成。今年1月,广东链家成交宗数1385宗,而到了10月,仅为384宗,下降超千宗。

“房贷额度管控并不是最大关键点,4月广州市9区住宅销售增值税征免年限由2年提高至5年,增加了二手房交易成本,很多客户过不了5年这道坎。”周哥说。

5月以来,广州二手房成交量拾级而下。据克而瑞数据显示,6月二手房成交罕见跌破1万套,同比骤降34%,8月末广州发布二手房指导价,9月二手房成交量应声下跌,仅为6191套,同、环比分别下滑56%和27%,10月,二手房成交环比继续跌16%,广州二手住宅成交量仅有5206套。10月广州二手住宅均价约为30472元/m²,相比9月份下降了近4000元/m²。

“最近有小户型放出来,我打电话给以前几个活跃的客户。对方要么明确表示现在不考虑买房,要么干脆连电话也不接。”阿峰说。

周哥同样表示,刚需其实考虑时间很长,大部分刚需人群看房周期需要半年至一年。

不过,克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,尽管二手房市场需求观望情绪严重,但从最近的政策取向来看,针对目前市场急速失温的情况,央行等主管部门已经主动释放流动性缓解行业资金荒,广州房贷款放款速度也在加快,客观上有利于刚需入市,或有助于广州二手房交易量止跌回稳。

“以前需要几个月放款,现在有银行一个月就可以”

二手房买家似乎迎来了春天。

在地产经济学家邓浩志看来,二手房参考价政策影响最大的核心条款就是必须按参考价进行贷款申请,而参考价又比市场价低20%—50%,这使得购房者因为贷款额度不足而大幅提升首付,最终无力购买。如果恢复参考评估价,预计利好将逐步传递到市场,一二手的成交量都将逐步回升。

“其实很多银行一直以来没有严格执行参考价”,广州资深按揭贷款

专家郑大源直言,“现在有的一个月就可以放款,以前基本都需要几个月。”

资深中介阿峰告诉记者,目前确实宽松了很多,部分银行不需要按二手房参考价来贷款,可以按客户成交价金额来贷款。“原来大部分都说要半年时间,年前不可能放款的银行,现在都开始松口了。现在申请,过年前就可以放款。”阿峰说道。

“虽然额度总体不多,但各自银

行都留一些存量急用,不少银行都想留住中介长期合作点,都会想办法找额度。”阿峰向记者表示,如果选择在那些相关中介交易楼盘,放款会容易一些。

“并不是所有银行的房贷额度基本已经用尽,部分银行现在还在年底冲指标完成放款任务。”阿峰说。

郑大源同样表示,“现在银行已经开始正常接单,新的一年会有新的额度,为了明年的业绩,目前基本上都接单了。”

“信心才是最重要,目前7折8折‘跳楼价’才能成交”

不再需要按参考价贷款,买家变相降低首付,这样就能让二手市场从谷底回弹?从业二手中介十几年的贝壳旗下一德佑店老板周哥并没有如此乐观。“一点回暖的感觉都没有,我们现在基本是‘跳楼价’才能成交”,周哥所说的“跳楼价”是原来挂牌价的8折,甚至7折。“最近成交3万元的江南西板块房源,带省一级学位,此前市场价是3.8万元到4万元。”

有业内人士指出,从市场上来

说,尽管部分区域的二手房成交量有回暖势头,但板块都具备这些特征:板块内有大量降价房源以及是头部板块。再退一步讲,这些量,是用价格换来的。

“贷款额度和放款速度不是最重要的问题,对市场的信心才是!”周哥觉得,目前观望情绪并没有减退,“市场太多货了,例如200万元的两房,以前我们板块只有五六个人房源选择,现在有二三十个房源。”周哥向记者

表示,卖家觉得市场吹暖风不降价,买家看货量这么多不急着买,买家卖家之间对市场的看法差异很大。

“既然你选择曲高和寡,那我就选择不去打扰”,目前二手房活跃筹码仍然是降价。“其实一手也在打折,打折卖了旧房,再买新房,补的钱还更少了”,周哥向记者表示,“在年头500万元起步的广钢三房,现在400万元就可以有,一手红盘都‘跳水’100多万元……”



扫码了解广州楼市最前沿动态