

当前的中国，去杠杆不仅发生在居民身上，金融机构也在去杠杆，在这种情况下，各家银行的负债能力受到比较大的制约，贷款额度也会受到较大影响。

从事互联网行业的张倩第一次买房，就遇到了烦心事。

网签过户等各种手续已经办好，银行却迟迟没有放款，她的房产中介告知最近银行贷款额度很紧张，在帮她联系一下其它银行，她原本打算年后交楼后把父母接来新房住，现在就是希望能快点放款。

经济观察报记者从广州多家大行分支机构了解到，房贷额度的确比较紧张，从去年底开始就是如此。当前的中国，去杠杆不仅发生在居民身上，金融机构也在去杠杆，在这种情况下，各家银行的负债能力受到比较大的制约，贷款额度也会受到较大影响。

摆在张倩面前的有四条选项，首先什么都不做，等几个月让银行放款；其次主动接受利率10%-30%不等的上浮，每个月月供超过一万；第三是让中介牵线给银行内部的人五千~一万不等的服务费，让银行加快放款；最后一条就是跟业主私下协商看是否能提前交楼，每个月多支付1700元的租金。

那么，她会选择走哪条路呢？

放款难

张倩在广州工作了五年，有了买房的想法，因为市区太贵买不起所以考虑买偏远一点但交通比较方便的增城新塘，这样能把在老家的父母一起接过来住。2017年11月，她看中了一套临近地铁口、两室两厅一卫的房子，总价195万，首付59万，贷款136万，分30年还款，月供7218元。签订了和业主、中介三方协议之后，去年12月初，中介开始给张倩办网签，一个星期后到房管局办过户、交税手续，然后拿房产证入押，整个过程都比较顺利。中介告诉她，入押后一个星期出押就可以安心等放款了，正常的话一个月房款能放下来。

“12月底地铁13号线一期就开通了，这是增城首条地铁，通车后从新塘到广州CBD珠江新城只需要30分钟，自己上班方便，父母接过来后到市区逛逛也容易。”张倩已经开始憧憬着住上新房的日子了，她估计过年前房款能下来，年后就可以把父母接到广州来照顾了。

像张倩这种有融资需求的居民还有很多。华创证券宏观团队近期对全国六十多家国有、股份制、城市与农村商业银行负责信贷业务的高管进行调研，了解信贷官对2018年一季度信贷资金的供需状况看法。调研结果显示，东南沿海、西部地区个人按

揭贷款需求较强，中部需求偏弱，44%的信贷官认为个人按揭贷款需求将会上升，有75%的信贷官认为西部地区需求上升最为突出，而中部地区有25%的信贷官认为会回升。

没想到1月中下旬的时候，房产中介告诉张倩替她申请贷款的银行没有额度了，在帮她联系其它的银行。“申请的时候不知道那家银行没款放了，知道的话都不去申请了，很多时候银行都是临时通知，发现了就转去其它银行。”张倩的房产中介如是说。她的业主主要在广州市区买房子急着用钱，一直在催张倩房款的事情。

“相对于全年来说，一般上半年额度会松一些，如果银行放贷额度提前用完了就需要等，四大行要求高一些，审批严一些，中小型银行审批相对容易，只是因为年前积压了太多排队的客户，大家都在等。”张倩的房产中介说，有的客户等了超过半年，也是年前刚刚给放的款。

去杠杆

张倩比较“不走运”，因为她申请房贷的时间刚好碰上了中国整体去杠杆的经济周期。“去杠杆的情况，各家银行的负债能力受到比较大的制约，例如未来资管新规统一规则，商业银行将继续面临收缩同业负债和同业资产的压力。银行没有负债，也没有贷款额度，在监管严格限制非标融资情况下，表外融资继续向表内转移，非标回表将加剧银行资本金压力，资金本金受限将使得银行对贷款项目选择更为谨慎，对项目收益率要求更高。”多位银行业分析师在接受经济观察报记者采访时表示

2月12日，央行发布了1月社会融资总量、信贷和货币金融数据。1月人民币贷款增加2.9万亿元，同比增加了8700亿元，虽然超过预期，但是居民端中长期贷款新增5910亿，同比减少了383亿。

张倩房贷放款慢的背后是中国宏观层面大力防范金融风险、抑制房地产泡沫的要求。2018年1月，银监会主席郭树清首提“抑制居民部门杠杆率”。2018年全国银行业监督管理工作会议提到“努力抑制居民杠杆率，重点是控制居民杠杆率的过快增长，打击挪用消费贷款、违规透支信用卡等行为，严控个人贷款违规流入股市和房市”、“继续遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为”。

平安证券研究报告指出，伴随2015年至今的房产牛市，居民杠杆率持续攀升，2017年居民部门杠杆率已经达到48%，较2014年提升12个百分点。德国、日本等发达国家居民杠杆率分别为50%和55%，中国居民杠杆率已接近日德水平。从中国的居民部门年度新增贷款与年度新增存款的比率来看，则由2005-2007年期间的年均50%上升至2015-2017年的122%，居民部门继续加杠杆的空间越来越有限。

实际上，央行2017年一直在对房贷进行调控。央行数据显示，2017年前三季度，个人房贷余额21.1万亿，同比增长26.2%，而2016年同期增速为35%；2016年前三季度余额增加为3.63万亿，2017年同期余额仅增加1.96万亿。平安证券地产分析师杨侃认为2017年全年个人购房贷款余额增速会回落到22%左右的水平。

从事贷款服务、经常与各大银行合作的小小金融CEO刘小峰也感受到了居民住房按揭贷款受到压制。“房贷额度收紧，导致放款时间大幅延长，以前放款要等一个月左右，现在差不多要等半年。随着银行信贷额度吃紧，如果想快点申请到房贷，就得主动接受利率上浮。”刘小峰对经济观察报记者表示。

四条路可选

张倩也从房产中介口中得到了这样的讯息。她看到新闻说，今年以来，多地上调了房贷利率，广州四大国有银行前段时间也宣布首套房的房贷利率上浮10%，当然还有其它地区也出现上浮。“利息真的是太高了。”在她看来，每个月一个人月供七千多，压力已经非常大，现在为了让能快点放款还要接受10%-30%不等的利率上浮，这让她实在感觉不爽。张倩粗略算了一下，如果接受利率上浮每个月月供超过一万，对她而言压力很大。

除此之外张倩还有三条路可以选，一是直接选择等待，张倩的信用比较好，等上几个月贷款应该能批下来，只是年后接父母过去新房子住的想法要落空了。第二条路就是跟业主私下协商看是否能提前交楼，这样她父母可以尽快入住，但是在还没放款前需要每个月多支付1700元的租金直到银行放款完成交楼手续；还有第三种方法就是走“绿色通道”。“银行里有认识的人可以加快放款，只要给钱就行了，五千到一万不等。”张倩的中介如是说。据张倩了解，这位中介给两个客户办了加急放款，一个给了五千，一个给了一万，最快的一周内放款，有些稍微慢一些也是等一个月左右。

张倩不理解五千和一万收费的区别。中介告诉她不同的银行，不同的贷款额度收取的服务费就不一样，这还跟收钱办事的人有关系，如果人家的确是要收这么多钱才肯办也是没办法。

张倩第一次买房，没想到遇上一堆麻烦事，也算是大开眼界，不过她实在不想走那些旁门左道，宁愿给业主交房租。她最近又在跟业主协商希望租金可以在1700的基础上减免一些，把父母先接过来住着，这样算下来还是比其它选择更划算一些。