

中长期贷款增量创近三年同期新高

房贷放款或需等2-3个月

■ 劳动报记者 邵未来

本报讯 “去年批的房贷，到今年还没放下来。”刚刚过完春节假期，有市民为房贷放款发起了愁。记者了解到，随着此前上海银保监局发布了进一步加强个人住房信贷管理工作的通知，房贷的审批发放时间确实出现了延长。记者调查走访发现，不少银行的放款周期需要2-3个月，对于购房者来说，确实需要提前预留一定的时间。

2-3个月放款是普遍现象

有购房者告诉记者，自己在去年年底购置了一套二手房，商业贷款100余万元，但是当时因为银行额度关系，被拖到了今年，而如今，春节过完了，贷款还没有放款，等待时间已经接近2个月。“没办法，还有很多贷款单子，都在排队等着呢，应该快了。”银行工作人员也表示无奈。

网上也流传着一张图，写着“房贷等待3个月”的字

样。事实上，这样的情况也的确并非个案。记者从多家银行了解到，目前房贷放款普遍需要2-3个月。建设银行的一位支行负责人向记者透露，房贷近期确实有收紧，2-3个月是常态。工商银行的一位相关人士介绍，目前工行房贷放款的周期至少需要2个月。此前，招商银行上海某支行的工作人员表示，由于贷款量较大，二套房可能要等4个月之后才放款。

“房贷新规对放款确实有一定影响，周期比原来长了，不论是审批还是放款。原来房屋抵押办好大概还要一到两周，现在会更久。原来纯商贷要两周左右，现在不管是纯商贷还是组合贷款，基本审批都要三周左右。”建设银行一位工作人员透露。

银行房贷比例受到限制

银行放款变慢，是由于多种原因造成的。

去年年底，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布通知明确房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范

围、管理要求及调整机制，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。自今年1月1日起实施。

根据《通知》，银行业金融机构分为五档，分别为：中资大型银行，包括6家国有大型商业银行和国家开发银行；中资中型银行，包括12家全国性股份制商业银行、北京银行、上海银行、江苏银行、农业发展银行、进出口银行；中资小型银行和非县域农合机构；县域农合机构；村镇银行。五个档次的房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限均有不同，第一档上限最高，第五档最低。其中，大型银行个人住房贷款占比控制在32.5%左右；中型银行个人房贷不超过20%。

对于过去超出管理要求程度不同的机构和个人，政策也留出了不同的缓冲期。政策规定，房地产贷款集中度超出管理要求的银行业金融机构，须制定业务调整过渡期内逐步达到管理要求的调整方案，明确向管理要求边际收敛的具

体举措。

业内普遍认为，这是对资金供给端的收紧。

有业内人士透露，包括中行、浦发等几家银行此前房贷占比相对较高，这也对银行的放款造成了一定的影响。上海易居房地产研究院总监严跃进表示，在过去一段时间里，市场上默认的房地产贷款比例是不能超过30%，但是并未强制，也没有所谓的分档观念。新规定允许在各自基准的标准上进行微调，政策更加灵活，有助于更加有序地推进下去。

而根据此前上海银保监会发布的公告称，要严格个人住房贷款发放管理，重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求，且只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。据银行人士透露，这使得房贷的审批和放款都比以往收紧。“首套房可能还稍微快点。”

房贷量同比大幅增长

另一方面，上海房地产市场近几个月较为火爆，房贷需

求也持续增长。这也造成了审批大量增加，审批速度自然会放慢。有一位银行人士透露，近期该网点每天的放贷量甚至是去年同期的几倍。

这也得到了官方数据的印证。据央行发布的1月金融数据，能够反映房贷变化的住户中长期贷款增加9448亿元，是近三年同期最高，大量刚需仍是房贷增量的重要支撑。

而从房贷利率看，记者了解到，目前，上海首套房和二套房的房贷利率仍然维持稳定，分别为4.65%（与LPR一致）和5.25%（LPR上浮60个BP），在全国仍处于地位。

贝壳研究首席市场分析师许小乐表示，从实际经验来看，大中型银行是我国房地产贷款的主力。央行设定的管理比例要求基本符合目前的情况，今年市场投放的额度总量不会有明显的变化。据一位银行人员透露，目前看，今年的房贷放款确实会比较慢，资质较好的首套房客户虽然会更有优势，但是耐心等待仍是必须的。

春节过后，上海菜价逐步回落

本报讯（劳动报记者 陆燕婷 文/摄）过完春节，时令蔬菜集中上市。其中，一道“香椿头”论两销售，在部分菜场的零售端价格高达每斤120元。2月21日，劳动报记者从江桥批发市场获悉，目前，价格金贵的香椿批发价为200元一箱4斤，但产量不大，属非市场主流蔬菜，而春节过后，沪上主流菜价已稳步下探。

重庆香椿品质优于云南货

香椿被称为“树上的蔬菜”，是香椿树的嫩芽，口感鲜嫩。劳动报记者从沪上批发市场获悉，目前沪上香椿主产自云南、重庆，其中，重庆香椿的品质略优于云南，芽多、色红。

“云南香椿批发价为每箱200元/4斤。现下，是重庆香椿更吃香，3.5斤左右一箱，价格为220—230元。”上海江桥蔬菜批发市场总经理助理王文明告诉记者，两者的区别在于，云南香椿叶多、色不够红，而重庆香椿则是芽多，两者品质不一，但市场供应量都不大，尽管价格偏高，但并非主



流菜品。

蔬菜批发均价基本回落

劳动报记者注意到，春节过后，沪上蔬菜价格已有所下探。从2月21日江桥蔬菜批发市场的价格来看：青菜论产地，云南青菜每市

斤批发价2元、江苏青菜每斤批发价0.8元，上海地产的近郊青菜为每斤1.2元；大白菜的批发均价为每斤0.6至0.8元；土豆批发价在每斤1.3至1.9元之间；白萝卜约为每斤1元左右。

不过，批发端下探明显，零

售端还是有高有低。据上海市农委披露的价格监测数据显示，青菜鸡毛菜的零售价部分也达到10元一公斤。

后期价格继续下探

“春节期间，市场混合均价并未出现大幅度走高，也是符

合预期的。春节前蔬菜供给转好，蔬菜价格是出现回落的，而在春节期间蔬菜价格走势是受节日氛围和物流成本等增加的上涨。”王文明透露，节中最高点在正月初三。节中7日均价略高于去年春节同期。“这是由于去冬今春时的极端气候影响蔬菜供给，而之后价格由高向低有一个回落过程，所以使得今年目前为止价格还是略高。但春节期间总体价格是非常稳定的，走势也与往年一致。”

业内预测，春节后蔬菜批发价格将继续下探为主。对于市场入场量来看，今年春节以来蔬菜供应较为常态化，加上疫情对于供需的影响，所以对于节后的蔬菜入场量预计会呈线型向上逐步恢复，不会出现大幅度的连续性入场量的上拉。

“春节以来气温虽然起伏跌宕，但之后几天大幅升温，最高气温达到20℃以上，这对于蔬菜生产是非常有利的，批发价将继续以下探为主。”王文明表示。