

房贷收紧信号增强 多地利率上调、额度紧张

近日，央行多次点名房地产，指出限制违规资金流入房地产，并严查首付贷。紧接着，杭州、苏州、广州多地传来房贷利率上调消息，令市场联想房贷是否即将全面收紧。

记者采访中发现，近期多个城市确实在收紧房贷。比如记者获得的一份苏州十余家银行利率调整情况显示，工商银行、建设银行、农业银行目前首套房利率为基准上浮 22%，中国银行已上调为基准上浮 25%。此外，几家主要的股份行首套房利率也上调为上浮 25%起，且有可能继续上调。

多地利率回归上行通道

从近日引发颇多关注的杭州情况看，今年上半年，杭州首套房贷利率普遍执行上浮 5%—8%，甚至不少银行可以申请基准。而在近日，据报道，杭州多家银行房贷额度、利率已双双收紧。基准上浮 5%不再是房贷利率的起步价，不少银行已经开始执行首套基准上浮 8%或者 10%的贷款政策，有的甚至还需要搭配一定额度的理财产品。

记者致电杭州银行与招商银行杭州某支行时核实了解，杭州银行已将首套房贷利率调整为上浮 8%，二套上浮 10%；招行杭州分行也将首套房贷利率上调至上浮 8%。此外，没有发现有银行继续给出杭州一手房基准利率的优惠。

杭州的利率上调并非单独个例，苏州也在近日继续加码了利率上调。某苏州房地产中介人士告诉记者，苏州近半个月不少银行继续上调了利率，基本已由此前的上浮 20%调整为上浮 22%起，二套房调整后房贷利率普遍上浮接近 30%，且放款时间已经拉长到 2—3 个月。

从该人士给记者提供的一份十余家银行利率调整情况看，工商银行、建设银行、农业银行目前首套房利率为基准上浮

22%，中国银行已上调为基准上浮 25%。此外，几家主要的股份行首套房利率也上调为上浮 25%起，且有可能继续上调。整体看与今年 5 月份之前的状况截然不同。

此外，二三线城市中，大连、合肥、南京、成都、青岛、南宁、武汉、西安等多地在近期首套房、二套房按揭利率均有不同程度的上调。但在此前，一线城市房贷利率较为稳定。

记者采访北上广深四座一线城市银行信贷与房地产中介人士发现，8 月以来，北京上海深圳房贷利率和放款几乎没有受到影响，但广州地区部分银行也出现了利率的上调。

一位广州房产中介告诉记者，广州地区目前国有四大行的利率普遍维持在基准利率上浮 10%，与 6 月持平，但有股份行的房贷利率从 6 月份的上浮 4%上调至了 12%，但整体情况保持稳定。

针对这一轮部分城市的房贷利率上调，不少市场人士保持“淡定”，认为虽然部分城市利率上调，但相较于去年利率高水平，目前的利率整体还是较低。这一轮上调是对之前过低的房贷利率进行调整，对市场影响不大。

一线城市看，额度收紧似乎也也开始有显露苗头。

北京某房地产中介告诉记者，目前北京放款周期在 20 天左右，并未受到明显影响，且未接到消息说有停贷或没有额度的消息。但在记者今年 5、6 月的采访中，北京的放款周期在 15 天左右，这个层面看，似乎放款周期也有所延长。

广州某房地产中介表示，放款周期没有太大变化，合作银行房贷额度还比较宽松，客户办妥正式的抵押登记后大概 1 个星期可以收到放款。

但该人士表示，虽然放款未受影响，但在贷前审核上更为严格，尤其对首付贷进行严查。他指出，对于申请贷款前三个月有小贷记录的客户需要核查资金去向，此外放款前也要求客户提供足额的首付款转账凭证，否则将不予批准，贷后一旦发现违规情况也会进行停贷。

对于目前房贷收紧信号是否会持续和扩大，市场多表示乐观。中原地产首席分析师张大伟接受媒体采访时表示，对于部分前期宽松的银行房贷利率的回调，不能理解为进一步收紧的要求，大部分银行房贷利率还是平稳的。央行点名很清楚，是限制违规资金流入房地产，对于正常的按揭贷款，没有任何收紧，基本没有影响。此外，他表示，央行提出“保持个人住房贷款合理适度增长”，预计不会进一步收紧。

(21 世纪经济报道)



【律师说房】

业主能否以房屋质量问题为由拒交物业费？

本栏目由法舟律师事务所提供支持



随着社会的发展，城市居民生活在小区里越来越普遍，物业服务也成了小区必备的一项服务。物业费问题一直是广大业主很关心的问题，当问及很多业主为何拒缴物业费时，得到的却是各种各样的答案。有的业主因物业服务质量问题不交物业费，有的业主因自己未入住而不交物业费，有的业主因电动车被盗、房屋质量问题欠缴物业费，然后屡有业主因各种原因拒交物业费被物业公司诉至法院。

【案例】 方女士系某小区 16 号楼 5 单元 502 室业主，于 2014 年 10 月购买该房屋，11 月下旬领钥匙，2015 年初装修，一直没住人。2015 年夏天，因与 4 单元 501 楼顶相连的流雨板位于方女士家这边，由于质量问题与墙体脱落，正好赶上多天大雨，致使方女士家阳台西侧窗台下面湿了，后物业派人把流雨板拽了下来。同年方女士屋里阳台从里面开始长毛，报修物业。物业公司次月派人重新给其刮了一遍大白，可仍旧长毛。2015 年底又给方女士家做了一层保温，2016 年仍旧长毛。因此，方女士拒交物业费。物业公司遂将方女士诉至法院。

法院审理认为，《物业管理服务合同》系双方真实意思表示，合法有效，方女士作为小区业主，应当按照约定履行自己的义务。物业公司为方女士提供物业服务，方女士应当按照约定的时间和标准交纳物业服务费。故支持物业公司要求方女士支付物业费的请求，对于方女士辩称的房屋长毛等质量问题，与物业费的支付不属于同一法律关系，方女士可另行向开发单位主张权利。

法舟律师事务所张虎律师对业主能否以房屋质量问题拒交物业费的情形分析如下：

1、能否以房屋质量问题为由拒交物业费呢？

根据权利义务相一致的

原则，物业公司依照约定提供了相应的服务，就已经尽到了合同义务，业主在享受物业公司提供的物业服务的同时也负担按时缴纳物业服务费的义务。若房屋存在质量问题，是业主与开发商之间的关系，房屋维修的主张与物业费的缴纳属于不同的法律关系，因此在本案中，方女士不能以房屋质量存在瑕疵为由拒付物业服务费。

2、房屋的维修义务到底由开发商承担还是由物业公司承担？

那房屋质量出现问题时，业主是应该找开发商还是找物业公司，物业公司扮演什么角色呢？

首先，如果房屋是在质保期内出现质量问题，则该修缮的责任不在物业公司而在开发商，业主应当找开发商承担保修责任，物业公司仅需协助业主和开发商修缮即可。其次，如果房屋质量是在质保期之外发生漏水、墙体裂缝等质量问题，属于业主室内专有部分的，物业公司一般没有修缮的义务，应当由业主自行雇佣维修团队进行修缮；若属于房屋共有部分的维护和改善，则要看物业合同是如何进行约定的，属于物业公司服务范围的，则由物业公司承担修缮的义务；若不在物业服务范围内或者需要重大修缮的，应当由物业服务公司启动维修基金进行解决。

张虎律师提醒，物业公司和业主之间应加强沟通 and 理解，业主在享受权利的同时还要履行应尽的义务，如果认为自己权利受到侵害，要及时保存证据依法行使自己的权利。业主如果没有证据意识，时过境迁，权利受保护的效力就会减损。而物业公司在面对业主提出的物业服务瑕疵时，有则改之无则加勉，与业主加强有效沟通，树立服务意识，只有规范了自己的行为，提升了服务质量，才能更好地实现物业发展的目的。

(小维)