



近期，广州、上海等一线城市房贷按揭利率上调引发热议。券商中国记者多方调查获悉，除热点城市外，广东多地房贷利率亦有上浮，银行放款明显收紧。

据券商中国记者调查，广东河源市多数国有银行首套房利率已升破“6%”。更有房产中介透露，二套房利率最高为6.86%，即LPR+221BP。广东全省范围内，除广州、东莞、珠海等热点城市上调外，惠州、湛江、肇庆、梅州等地银行也有不同程度上浮。

各大银行额度收紧，借贷成本随之提高。券商中国记者调查发现，包括国有大行、股份行在内的地方分支机构，又涌现申请住房按揭要求搭售保险、贵金属产品等“潜规则”，若不购买银行推荐的产品，借贷利率还将一定程度上浮。业内人士透露，银行借贷搭售理财并不是公开层面操作，而是采取暗示性的动作，在早些年也屡见不鲜，反映出房贷从紧后稀缺资源溢价的现象。

广东多地上浮房贷利率，最高达6.86%

日前，有房贷申请者向券商中国记者反映，其在广东河源市购买首套房产时，向工商银行申请的房贷利率已比1月上浮0.25个百分点，达到6.13%。





不过，也有部分房贷申请者为获得更低利率选择了银行推荐的保险产品。一位谢先生向记者透露，在申请第二套住房贷款时，银行工作人员向其暗示，购买保险可以降低一点利率。随后，谢先生购买了其中一种每年保费2500元左右的“返还型”保险，在下款后的第二年，其就取消了此项保险。“整体算下来，买了保险确实便宜了很多”，谢先生表示。

券商中国记者调查河源市多家国有银行发现，这种现象并不在少数。当地农业银行一位信贷人员对记者说：“目前首套房最低利率为6.13%，且需要购买理财产品后才有，不买理财产品的申请利率是6.5%。”

这位工作人员认为这是一种“双赢”。他表示，“因为我们银行有多种经营指标，而且客户通过购买理财产品降低利率此前一直都有。”

当地交行工作人员表示，“利率的大小取决于你是否参与理财产品，参与后利率会相对低一些，不参与将以正常情况上浮，一般首套房利率将上升20%-25%之间。”一位工行业务员对记者说“在申请贷款的过程中，确实会推荐一些年金保险或定投基金等理财产品，但主要是看客户是否有这个需求，若客户觉得不需要，银行方面也不会强制。”

### 借贷收紧与考核压力驱动

2012年，原银监会曾下发《关于整治银行业金融机构不规范经营的通知》，明确规定“七不准”。其中第五条规定“银行业金融机构不得在发放贷款或以其他方式提供融资时强制捆绑、搭售理财、保险、基金等金融产品。”

据银保监会官网于今年1月4日披露，因涉及借贷搭售保险，安徽银保监局对平安银行合肥分行、工行肥东支行开出行政处罚罚单，其中平安银行被罚35万元。记者在银保监会官网看到，这类罚单不在少数。

中行江西某支行人员对记者表示，部分银行确实会要求客户购买保险，但很久以前监管就规定不允许这样的行为，这种渠道销售多是为了完成银行经营考核指标。广发银行某支行人员透露，银行确实会介绍理财保险等产品给客户，并适当降低一些贷款利率，具体也要考虑客户意愿。

“这种现象在过去也存在，在2013年左右，以及两三年前，均普遍有这种情况。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，这类似于利率上浮的模式，对银行而言，代销理财产品是其中间收入，由于代销佣金较高，因此银行的积极性很大

。

另一位银行研究人士看来，搭售理财产品的现象客观上符合经济学规律：一是“价高者得”，即当信贷资源成为稀缺资源时，利率随之提高；二是通过一些门槛筛选优质客户，银行在放款时会根据客户是否有条件购买理财产品，对客户的还款能力进行区分。

不过，李宇嘉坦言，银行存在的这种搭售理财的现象并不是公开层面的，总行也不会发布类似通告，只是在业务受理上会向其倾斜。

“银行客户经理往往会示意客户目前贷款额度紧张，可能要等待几个月后才有额度，一般更优先考虑对在该行有存款或已购买理财的优质客户发放。而要成为‘优质客户’的方式之一就是——购买该行的理财产品。”李宇嘉说。