

调控持续高压 房贷政策松绑无望

楼市风光不再,房价、地价降温迹象明显。与此同时,最新发布的相关研究机构报告以及记者调查采访结果显示,银行房贷政策未见松动,房贷利率并未出现大面积回落。业内人士表示,近年来居民购房过快加杠杆的现象已经引发监管部门的高度关注,预计楼市调控政策以及相关信贷政策从严态势难以改变。

楼市降温迹象明显

“我把房子的售价从之前的 498 万元调到 480 万元,便宜了 18 万元。”北京的王先生打算卖掉他在双井的老房,一开始还想往上调价,最终不得不跟随楼市大势,在 11 月 10 日调低了房子报价。

今年楼市“金九银十”风光不再,多地房价出现明显松动。国家统计局公布的数据显示,9 月房价环比涨幅超过 1%的城市为 34 个,较 8 月减少 30.6%;涨幅超过 2%的城市为 6 个,较 8 月减少三分之二。

成交量方面,麦田房产数据显示,10 月北京二手住宅整体网签量为 8879 套,是今年 3 月以来的最低位,环比 9 月下降 42%。10 月深圳新房成交不足 2000 套,环比减少 18.4%,同比减少 34.3%。

“10 月买方整体议价幅度明显增大。”麦田房产分析师表示。根据北京麦田成交房源价格监测数据,10 月客户议价空间为 2018 年以来的最高水平。上述麦田房产分析师指出,在双方议价中降价房源比例达到 95%。其中,降价幅度在 5%以内的成交房源占比为 45%,降价幅度在 5%至 10%的成交房源占比为 35%,降价幅度在 10%以上的成交房源占比为 14%,是今年以来的高位。

除房价有所松动,地价溢价率也逐渐降低。中原地产研究中心统计数据显示,50 个城市中有 46 个城市出现平均土地溢价率下调,占比高达 92%。与此同时,多个城市地块出现流标。中原地产首席分析师

张大伟表示,最近监管部门对信托机构的资金流向监管趋于严格,部分房地产企业由于融资渠道收紧而对总价较高的地块十分谨慎,拿地意愿并不强烈。

整体而言,库存上升、房产交易速度放缓,已经成为现阶段楼市的主要现象。库存方面,日前,北京年内商品房住宅供应套数达到 32739 套,是该数据最近三年首次超过 3 万,去年同期住宅供应量只有 20269 套。房产交易方面,北京多位中介机构工作人员告诉记者,最近二手房交易情况基本平稳,也有部分中介表示交易量下滑。“现在住房政策收紧,对供需都有影响,交易情况不如从前。”一位链家工作人员告诉记者。

房贷利率整体未回落

楼市降温之下,有媒体近日报道称,部分城市房贷利率有下调迹象,这被视为房贷政策松动的信号。不过,根据融 360 大数据研究院发布的《2018 年 10 月中国房贷市场报告》,10 月全国房贷利率方面,首套房及二套房贷款利率平均值保持上升,涨幅持平上月。

该报告显示,一线城市及二线城市利率中出现部分银行房贷利率高位回落的情况,但总体利率水平保持平稳,未来出现房贷利率大面积回落的可能性不大。

记者日前走访了北京近 10 家银行支行,发现北京并未出现明显的房贷政策松动迹象。在记者走访的近 10 家支行中,中建工农四大国有银行、中信银行和华夏银行等多家股份制银行以及北京银行等城

商行支行工作人员均表示,目前实行基准上浮 10%的首套房贷款利率政策,与之前保持持平。只有民生银行某支行工作人员表示,首套房房贷利率出现下调,由上浮 15%左右降至最低上浮 10%。建行某支行工作人员告诉记者,目前他们并未收到下调房贷利率的相关通知。

贷款速度方面,多家银行工作人员表示,与之前没有出现明显变化,根据房屋状况、个人征信情况等一般在一周到一个月左右不等。

上述报告数据也显示,10 月全国首套房贷款平均利率为 5.71%,相当于基准利率 1.165 倍,环比 9 月上升 0.18%,涨幅保持较低水平。在全国 35 个城市 533 家银行中,出现首套房贷款利率下调的银行数

量为 19 家,较上月增加 16 家,但回调的幅度一般在 5 个百分点左右,利率仍维持在基准上浮 15%至 20%的水平。

融 360 分析认为,虽然少数银行存在高位回调,但目前整体趋势稳定,未来继续出现大面积回调利率的可能性较小,政策框架内房贷市场的治理仍趋严。

中国人民大学重阳金融研究院高级研究员董希淼在接受《经济参考报》记者采访时表示,少数银行、个别地区房贷利率有所下降,主要是受市场流动性影响,不意味着房地产市场松绑。“今年以来央行四次降准,银行流动性相对宽裕,部分银行基于自身业务发展考虑对住房贷款利率进行了调整,并不代表楼市调控和整体房贷政策的放松。”

房贷政策仍将从紧

业内人士表示,近年来居民购房过快加杠杆的现象已经引发监管部门的高度关注,楼市调控政策以及相关信贷政策预计将持续收紧。

最新发布的中国人民银行《中国金融稳定报告(2018)》专门辟出“住户部门债务分析”一章节来对居民加杠杆现象进行阐述,凸显监管部门对于这一问题的关切。该报告称,我国居民购房存在违规加杠杆情况。2017 年短期消费贷款增速异常,1 月短期消费贷款余额同比增速为 19.9%,至 10 月则上升至 40.9%。这一现象的出现,部分原因在于 2016 年下半年以来银行逐渐收

紧房贷授信,部分购房者利用短期消费贷款等渠道违规加杠杆,绕过首付比例限制,从而可能导致大量短期消费贷款流入房地产市场,助长了房地产市场投机行为,房价过快上涨问题更为突出。

董希淼分析称,我国居民杠杆率从国际比较来看不算很高,但近几年上升速度很快,其中居民住房贷款的增长起到了很大的助推作用。

从去年开始,在多个监管部门的政策调控下,银行一直执行较紧的房贷政策,而银行房贷增量也出现一定幅度下降。央行日前公布的数据显示,截

至 9 月末,我国个人住房贷款余额为 24.88 万亿元,同比增长 17.9%,增速比去年末回落 4.3 个百分点。业内人士预计,从紧的政策走势不会发生变化。

董希淼表示,下一步,应将货币政策保持在稳健中性的状态。央行可通过多种手段适度调节市场流动性,但切勿让货币政策滑向宽松,以免进一步刺激房地产市场。商业银行也要实施严格的差别化住房信贷政策。同时,进一步完善住房保障体系,尽快形成中低价位普通住房的有效供应,加快廉租房、公租房等建设。

(据《经济参考报》)