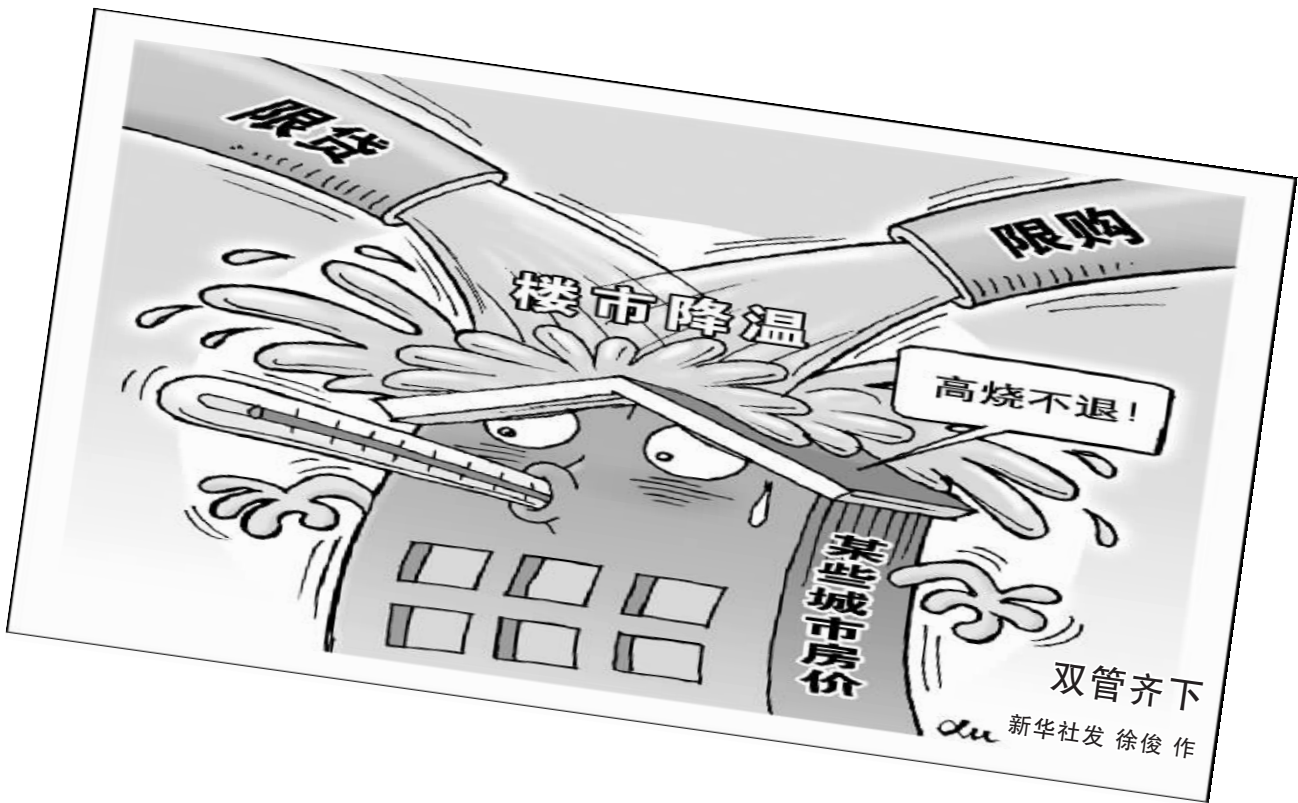


房贷猛增近3万亿元仍可打九折

“收信贷”“降杠杆”能否遏制炒房热

中国人民银行8月份发布的两个数据显示,在上半年个人住房贷款猛增2.3万亿元之后,7月份住户部门中长期贷款增加4773亿元,房贷规模继续快速膨胀。

记者近期发现,热点城市房价预期依然居高不下。在银行眼中,房贷仍是优质资产,九折房贷普遍存在。在此背景下,多地重启“限购”“限贷”手段能否遏制高杠杆下的房地产资产风险?



1 九折优惠普遍存在

国家统计局近日公布的“2016年7月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,年初以来热点城市房价节节攀升的势头虽然环比放缓,但是整体看依然“高烧不退”。在这些热点城市中,贷款买房普遍成为刚需、投资客的首选。

中国人民银行发布的《2016年第二季度中国货币政策执行报告》披露,上半年个人住房贷款增加2.3万亿元,同比多增1.2万亿元,6月末增速达32.2%,月度增量屡创新高。记者从北京、上海监管部门了解到,京沪两个城市今年上半年个人住房贷款总计增加了超过3000亿元。

对于房贷猛增的原因,央行分析认为,这主要是因为上半年商品房销售增速较高,带动个人住房贷款较快增长。上半年,全国商品房销售额累计同比增长42.1%,增速较上年同期大幅提高了32.1个百分点。

记者在北京市朝阳区某售楼盘了解到,在从去年每平方米5万元的价格涨到今年的8万元后,小户型的售价也从每套400多万元涨至600多万元。一位销售人员称,刚需购房压力大增,在“首付三成”的政策下,大部分人都是按照70%的贷款上限买房,而现在确实大小银行都在打折。

对此记者调查热点城市多家银行发现,面对买房者提高杠杆买房的需求,银行在热点城市基本上“照单全收”。特别是一些中小型银行,对于购买首套房、且符合相关优惠政策的买房者,仍然可享受房贷九折优惠。

业内人士称,上一轮房地产调控时,银行房贷利率下限曾受到监管限制,特别是针对那些推高房价的投资客。不过,在今年大部分热点城市房价高涨的情况下,房贷优惠依然大面积存在。

融360等市场机构的不完全统计显示,全国500多家各类银行当中,有近四成提供房贷九折优惠。银行对房贷颇为看好,不仅将其看做是优质资产,还表示将继续重点支持。

记者统计发现,平安银行、招商银行、浦发银行的2016年中报显示,个人住房贷款的质量在所有贷款里确实最为优质。其中招商银行、浦发银行上半年个人住房贷款金额分别为6148亿元、3379亿元,不良贷款率仅为0.41%和0.45%,均是所有贷款中最低的。

2

7月份全国信贷增长全靠房贷 居民买房杠杆高不高

个人房贷规模猛增,不仅体现在房贷规模自身的膨胀,与其它部门贷款相比,房贷增速和规模惊人。

中国人民银行近期公布的7月份金融统计数据显示,今年7月份人民币贷款增加4636亿元,其中住户部门中长期贷款增加4773亿元,而代表企业贷款的非金融企业及机关团体贷款,甚至还减少了26亿元。“银行贷款增量全部被居民房贷占领了。”上海新金融研究院学术委员李迅雷称。

对此记者采访发现,在贷款规模不断增加、银行依然大量放贷的情况下,很多购房者都想想方设法提高杠杆、用尽贷款政策。

这种情况自去年以来开始在热点城市蔓延。央行深圳中心支行数据显示,2015年深圳新发放个人住房贷款较前一年增长了2.1倍,平均按揭成数高达6.5成,与最高贷款成数仅差5个百分点,几乎将杠杆用到了极致。

深圳链家研究院近日发布的《2016年上半年深圳楼市大数据》显示,2016年上半年深圳二手房套均总价高达370.8万元,以贷款方式进行购房的比例高达93.7%,较2015年增加2.5个百分点,较

2011年增加约11个百分点。

对于居民加杠杆购房的趋势,有不少金融机构和经济学家认为应警惕风险。

中金公司的一份研究报告称,中国的总体房贷杠杆率及全民负担能力目前还未超出合理范围,但目前房贷存量一年同比31%的增长的确高出长期可持续的水平,其中不无隐忧。

而经济学家巴曙松提出的几组比较数据也提示房贷剧增的风险因素。其一是中国从2008年居民部门杠杆率(居民债务与GDP之比)不足20%快速地攀升到2015年的39.5%,而2016年这个数字估计会超过43%。每一轮房价的上涨,都伴随着居民杠杆率持续的提升。虽然这一水平低于目前的发达国家,但已经高于一些和我们发展水平相近的发展中国家。

其二是中国房贷与销售额之比,即某个阶段新发放的房贷规模与这个时间段的房屋销售规模相比,在2015年中国房贷销售比为43%。而从国际经验来看,美国房地产市场2007年新增房贷与销售比在接近50%时发生次贷危机。所以在这一数据上中国目前处于高位。

3

多地“限贷”“限购”政策重出江湖

记者发现,以合肥、南京、苏州、厦门、杭州、武汉为代表的核心二线城市,以及广东惠州、江苏无锡等为代表的三线城市,近期频频出现“日光盘”“排队买房”甚至兜售买房资格等非理性购房行为。

在此背景下,合肥、南京和苏州等二线城市率先收紧政策,重启限贷、限购政策等“杀手锏”以遏制房价过快上涨态势。

在限贷方面,苏州“楼市新政”规定,居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清,再次申请商贷购房,其最低首付比例由40%调整为50%;居民家庭已有2套及以上住房且购房贷款未结清的,继续停止发放“三套”及以上住房贷款。

而南京新的政策规定,拥有1套住房且相应购房贷款已结清的居民家庭最低首付款比例调整为不低于35%;拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭最低首付款比例不低于50%。而在合肥的限贷政策中,即便名下无房,如果有房贷未还清,也可能被银行拒贷。

“限贷政策一出,即使你在南京、合肥无房,但是在其它城市有房

并且还没还清贷款,也可能难以在限贷城市申请贷款买房了。”严跃进称,“虽然银行贷款利率是市场化的,但是政府限贷政策将会对购房门槛进行提高,进而降低购房杠杆。”

在限购方面,苏州规定,非本市户籍居民家庭在苏州购买第二套住房,必须提供缴纳证明或社保证明。

同策咨询研究部总监张宏伟预计,地方政府通过“提首付,降杠杆”的方式可以限制投资客,为火热的楼市降温。同时,要从房地产开发企业资金通道入手,疏堵结合,逐步降低杠杆率,从而防范房地产行业泡沫的出现,尤其是防止金融风险。

对此有业内人士指出,限贷政策与限购政策一道,在上一轮房地产调控过程中起到了关键作用。但是与上一轮调控全面铺开相比,此次限贷、限购政策目前仍仅在部分“过热”城市施行,这种“定点”“定向”的调控方式势必将对猛增的房贷特别是炒房背后的房贷需求起到抑制作用,同时将平衡抑制资产泡沫和房地产去库存之间的关系。

(新华社电)