

# 楼市调控再加力 房贷利率不打折

“五一”假期后,多家银行调整房贷利率折扣。从5月1日起,北京市多家银行以网签时间为节点,5月1日及之后网签的,首套房房贷执行基准利率,不再有任何折扣;二套房房贷执行基准利率的1.2倍。

对于房贷利率折扣越来越少,有人认为,这是一种“定向加息”。在业内专家看来,折扣少了并非加息,这是在前期调控政策之下,银行根据市场变化、调整资产负债结构的结果,利率调整针对的是增量,以抑制“炒房”行为,对于存量房贷,居民的负担没有加重。

今年以来,全国首套房房贷平均利率折扣变化明显,自1月份以来,居民首套房房贷实际利率已连续4个月上升。

“房贷利率折扣少了,这既受到各地出台房地产调控政策的影响,也有银行自身业务调整的因素。”中国社科院金融所银行研究室主任曾刚认为。

去年以来,为抑制房价上涨过快,多地出台了差别化的房地产调控政策。

“一方面,银行要配合各地出台的住房金融政策,抑制房价过快上涨;另一方面,住

房按揭虽然风险较低,但并不是银行较赚钱的业务。”曾刚分析,此前大多数银行的房贷利率都是有折扣的,这无论与个人消费信贷还是企业贷款相比,银行发放住房按揭贷款的收益率水平要低得多。

去年,不少银行将住房按揭贷款作为贷款投放的“大头”,不少银行2016年新增贷款中超过一半都是住房按揭贷款,还有的住房按揭占比超过六成。

现在,情况发生了变化。一季度,我国宏观经济数据亮点频现。与此同时,货币市场利率中枢上行,导致银行资金成本上升。

融360分析师李唯一认为,对于银行来说,房贷业务回笼周期长,收益较低,房贷业务量过大将会降低银行的资金回笼速度,加剧银行现金流压力。

“从负债端看,银行成本上升,因此,首套房房贷折扣越来越少也是银行根据市场变化调整的结果。”曾刚说,尤其是对资金成本较高的小银行来说,在当前市场利率之下,房贷折扣越多,其收益率也就越低。

银行随着市场的变化调整资产负债结构,这从一季度的数据中也能看出端倪。一

季度,个人住房贷款余额19.1万亿元,同比增长35.7%,比上年末回落1.1个百分点。与此同时,更多的信贷资金投向了企业。一季度,企业部门新增中长期贷款占全部新增贷款的63.3%,较上年末大幅上升,提高了30个百分点。

资金成本上升,导致银行需要寻求“更赚钱”的资产。因此,曾刚认为,今年银行的资产负债结构会发生较大变化,这意味着房贷在其中的占比会明显下降。“如果成本上行,资产收益率不跟着上去,那么银行利润就难以保证。”

利率作为宏观调控的重要手段,能够起到抑制房地产价格过快上涨的作用。从资金面来看,银行成本上升,会影响房贷的价格,进而影响需求。由于各地住房金融政策及限购等政策相继出台,从而给过去非理性的房地产市场“泼了盆冷水”。

“目前,市场预期趋于平稳,购房需求可能有所下降。”曾刚认为,无论是资金面还是购房预期的变化,都会影响购房者的意愿和交易量。目前看,在稳定预期上,前期房地产调控政策起到了明显作用,此前,购房者普

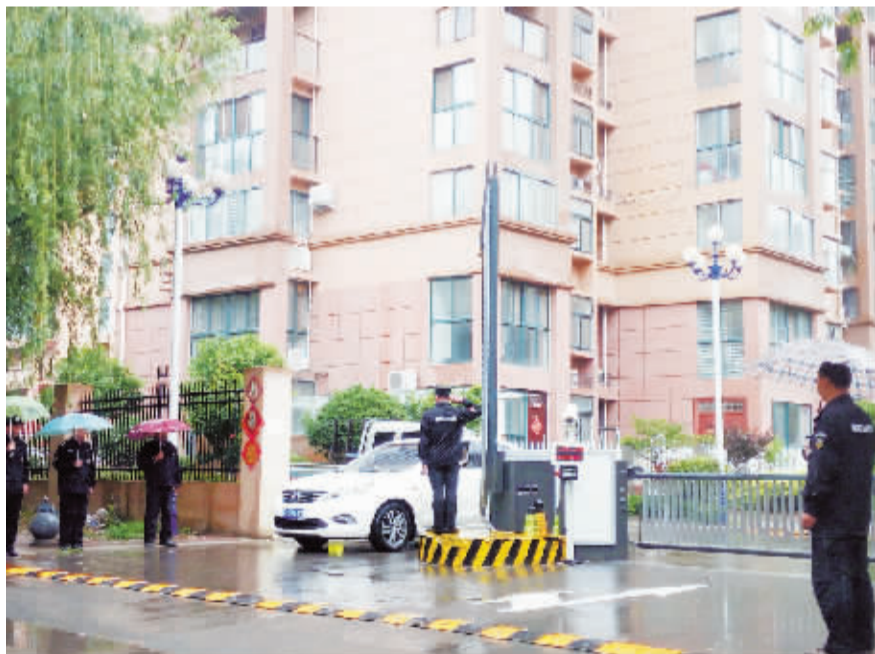
遍预期房地产价格会较快上涨的恐慌性情绪大幅缓解。

有人担心,房贷折扣少了、利率高了,会不会误伤刚需?住房按揭利率折扣变少直接提高了购房成本。“目前来看,调整针对的是增量,对于存量房贷,居民的负担没有加重。”曾刚表示,从中长期看,房地产市场涨幅放缓,对于刚需购房者来说是好事,尤其是部分城市房价出现了小幅回调。总的来说,成本说不定不升反降。

从后期看,房贷利率在部分城市上调至基准利率的基础上,仍有上浮的可能。曾刚认为,房贷利率是否会继续上浮要看接下来市场利率的变化。“对于银行来说,如果资金利率继续走高,那么房贷利率可能会继续上涨。”李唯一预计,房贷利率继续上调可能性较大,银行会继续收缩房贷业务、控制房贷增量,并在满足刚性需求和控制资金成本之间寻找平衡点。但从总体来看,房地产调控一系列“退烧药”已初见成效。

(据《经济日报》)

## 建业未来城积极创建安全小区



停车难、出行难一直是困扰许多小区的难题。眼下已进入夏季,更是火灾突发的季节,车辆乱停乱放、废旧物品随处堆积,造成消防通道阻塞,突发火灾时,常常造成不可估量的损失。建业未来城及早动手,消除隐患,确保消防通道畅通,倡导绿色生命通行,还小区一个安全、惬意的环境,受到了住户的一致欢迎。图为该小区物业管理人员在雨中导行车辆的情景。 记者 赵世全 摄

## 国土部排查 不动产登记“中梗阻”

近日,国土资源部印发《关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知》(以下简称《通知》),要求在全国全面排查不动产登记“中梗阻”问题。

不动产统一登记制度全面实施以来,一些地区分散登记遗留的历史问题逐步显现,不动产统一登记工作从全面启动到规范运行尚处于磨合期和过渡期,出现了部门衔接不顺畅、办事效率低等问题。为此,国土部将解决不动产登记过程中出现的问题作为今年一项重点工作,在全国全面排查不动产登记“中梗阻”问题,并督促各地抓好整改落实。

《通知》要求对五方面工作展开全面排查。一是部门衔接方面。是否存在国土部门与规划、建设等相关部门尚未建立工作衔接机制,原登记资料尚未移交到位,信息和相关数据尚未实现部门间共享,存量数据未有效整合,导致群众在办理不动产登记时来回跑的问题。二是政策执行方面。是否存在对相关政策执行出现偏差,要求不明确,导致划拨土地上的房产办理不动产登记受阻的问题。三是办事效率方面。是否存在业务流程复杂、办理速度慢、办证效率低

等问题。四是登记能力方面。是否存在由于交易频繁,工作人员不足,办事场所局限,登记机构现有办理能力难以满足群众需要问题。五是历史遗留方面。是否存在房屋已经颁发所有权证,但由于开发商未取得土地使用权、擅自增加容积率或变更土地性质、超出批准范围,导致房屋难以办理不动产登记等问题。

与此同时,《通知》明确了具体整改措施。一是加强部门沟通衔接,完成登记资料移交,加快存量数据整合和部门间信息共享,形成目录清单和工作衔接流程。二是系统梳理划拨土地上房屋建设及转让政策规定,明确标准和办理流程,对符合政策的依法及时办理登记。三是严格落实不动产登记法规规范,简化办事环节,不得设置没有法律依据的前置条件,不得增加没有法律法规规定的申请材料。四是进一步充实登记人员,增加或扩大办事场所,推动“互联网+不动产登记”,提高服务效能。五是将登记发证与处理历史遗留问题分开,列出问题清单,提请政府专项研究解决。

(据《经济参考报》)

不动产统一登记全国联网有望今年底完成 明年投入运营

## 房产买卖双方可按“宗地号”查房

全国联网。

全国不动产登记系统,在功能上类似于企业信用信息公示系统。不同的是,企业信用信息公示系统任何人都可以查询,而不动产登记系统需经房产所有人同意才能查询。不动产登记系统中,房产买卖双方可以依法以“宗地号”查询房屋产权,土地性质,抵押、查封等

基本信息。若想了解房产的详细信息如图纸等,需买卖双方持委托书依法到当地“宗地号”查询具体情况。

地产评论员李汇丰认为,从政策实施效果来看,虽然很多人以前买的房子拿到了房产证,但没有进行房地产统一登记,就可能做不到“以人查房”,但从长远来看,还是能

抑制投资性需求,“对投资客来说,他们不停地炒房、换房,可能会留下一些房产的信息和记录。有了这些信息和记录,今后实施调控时,如限制贷款及买房资格等,将会对这部分群体有一些影响。”

(据新华网)

国土资源部、住建部等多部委正紧锣密鼓地推动不动产统一登记系统全国联网,目前,超过1000个市县的不动产信息平台端口已经接入全国,浙江、福建等省也完成了全省不动产信息平台与全国的对接。

我国《不动产登记暂行条例》明确,国家实行不动产统一登记制度,这一制度包括登记机构、登记依据、登记注册和信息平台四统一,目前,四统一的前三项已基本完成。据悉,最后一项“信息平台”,即不动产统一登记系统全国联网有望在今年年底完成,明年投入运营。中原地产市场研究部总监张大伟表示,全国主要城市及县级以上城市不动产登记已经基本完成,接近做到