

# 房贷利率松动不会影响调控

观察



资料图片

近期,多家商业银行个人首套住房贷款利率出现松动,中国农业银行等大行更是打出8.5折优惠。这一现象究竟释放了怎样的信号?有专家表示,此次利率调整只是银行对于信贷结构的调整,不会对房地产调控构成根本性影响。

记者在走访中了解到,8.5折并非大范围实行。多位银行从业人员告诉记者,目前个人房贷利率登记仍然是按照基准利率,具体实施要看客户的具体情况而定。

建行北京分行有关负责人表示,建行总体房贷利率在政策范围内执行差别化政策,分行将根据客户信用记录、首付比例、收入负债比、所购房屋类型等进行综合定价。

工行宣武支行工作人员告诉记者,目前根据客户资质、贷款年限等因素,以及合作的房地产中介推荐情况,各支行会给客户作评估,最低可下浮至8.5折,但是这样的折扣并不多,一般都是按照基准利率,或者9折优惠。

去年10月开始,建行北京地区率先上浮了首套房个贷利率后,各大行也悄然跟进。今年春节后,各家商业银行的首套房个贷利率逐渐回落至基准,而近期,各家银行政策微调,房贷出现9折甚至8.5折优惠。专家表示,近期房贷利率出现松动,和今年银行流动性放松关系密切。

2月24日中国人民银行实施下调金融机构准备金率0.5个百分点,市场预计可释放资金4000亿元。交行首席经济学家连平表示,预计二季度有可能再次下调存款准备金率1至2次,全年新增信贷规模将有所扩大。业内人士分析,充裕的资金为首套房利率松动奠定了基础。

另外,金融问题专家赵庆明认为,首套房个贷利率出现松动是银行重视个人信贷业务的信号。“在当下宏观调控趋严、经济增速下行、企业贷款风险有所上升的背景下,个人住房按揭贷款用途清晰、刚需旺盛,是银行权衡风险、调整信贷投向的不错领域。”

利率松动对于购房者来说当然是个好消息,可以有效降低购房成本。如果贷款100万元按揭20年,按照基准利率测算,还款总额为1867927.29元,如果按照利率8.5折优惠计算,还款总额为1718396.27元,节省了近15万元。

当然,这对于房地产市场也是利好。2月份以来,一线城市楼市成交量明显回暖,3月份北京、上海、广州、南京等地楼市成交量逐渐上扬。

据北京中原地产统计,3月北京新建住宅签约超8000套,环比2月上涨近50%;南京市网上房地产统计数据也显示,南京3月份商品住宅共成交6696套,环比2月大涨90%以上。

不过,专家表示,目前企业信贷需求只是相对减少,风险相对增加,银行并不会大面积地将信贷调整到个贷业务上。

此外,目前各家商业银行还贯彻房地产调控政策,严格执行第二套和第三套房的房贷政策。“去年,农行没有发放第三套房贷款。”张云日前表示,银行有责任有效推动房地产市场发展,严格执行房地产调控政策,使不同阶层的人都能得到信贷支持。

“国家对房地产的宏观调控并未将利率作为主要调控手段,银行此次微调只是市场行为,不会对房地产调控构成根本性影响。”赵庆明说。 新华社

微言快语



向松祚  
中国农业银行  
首席经济学家

一季度我国金融数据的焦点是社会融资规模比上年减少。今年一季度社会融资规模是3.88万亿,比去年同期少3487亿元。其中银行承兑汇票少增5340亿元。企业债券净融资额少610亿元。非金融企业境内股票融资683亿元。这些数据说明我国经济增长放缓态势未有好转。

网易微博



李大霄  
英大证券  
研究所所长

随着中国进入全面开放的阶段,深圳原先的窗口优势已经淡化,但是年轻的移民城市特殊优势仍在,深圳人不甘现状精神仍在,与香港物理距离最近的优势仍在,最彻底的市场化机制还在。借国家对深圳再次政策开放之机,借前海开发之东风,借金融创新与发展高科技之机遇,深圳,已然站在第二次腾飞的起跑线上,深圳,加油。

新浪微博

宏观

## 3月份新增贷款超1万亿 创一年来新高

央行12日公布的最新数据显示,3月份我国新增人民币信贷1.01万亿元,创下去年1月份以来的新高。这一数据证明,市场此前猜测的信贷需求减少仅仅是结构性,而非普遍性。未来信贷需求或将回到正常的增速。

今年1、2月份,我国新增信贷分别为7381亿元和7107亿元,并没有出现往年的“开门红”,因此市场有声音认为我国实体经济对信贷需求减少。

但是,新出炉的3月份新增信贷高达1.01万亿元,推翻了市场此前的猜测。一季度新增信贷共计2.46万亿元,基本符合“3:3:2:2”的投放节奏。对于3月新增贷款明显回升,交行金研中心认为,一方面是节后企业开工增加、对政府融资平台的政策明朗以及首套房贷款利率松动对信贷增长有一定的拉动作用,另一方面,出于业绩增长和季度考核的压力,银行也倾向于在季末加大信贷投放力度以用足信贷额度。

而且,季末银行存款大幅增加,银行贷款的供应能力也显著增强。

现代快报记者 李丹丹

## 世行调降中国今年GDP 增速预期至8.2%

世界银行12日发布报告,将中国2012年经济增长预期从8.4%调降至8.2%,称全球经济缓慢复苏拖累出口需求,同时中国还面临投资和消费需求减缓。但世界银行表示,中国2013年经济增长幅度预测由8.3%调升至8.6%,显示中国经济活动明年可能反弹。

世界银行中国首席经济学家韩伟森指出:“由于消费增长有所趋缓,投资增长减速加快,而外部需求一蹶不振,中国的经济增长速度预计将会逐渐放慢。经济过热的风险渐趋缓和,使实现经济软着陆的前景看好。”

定期对中国经济进行评估的《中国经济季报》认为,近期关键性的政策挑战是需要力争经济软着陆和保持经济增长。主要的风险因素包括高收入经济体的增长前景乏力且不确定,以及中国房地产市场的修正将如何演变。《季报》认为,应对下行风险存在足够的政策空间,但在制定任何政策应对措施时须小心行事,考虑到长期效应和目标。《季报》指出,采取措施促进消费是首要任务。 全景

## 世贸组织报告预计今年 全球贸易增长继续放缓

世界贸易组织12日在日内瓦发布年度报告预计,受欧债危机等负面因素冲击,2012年全球贸易额将仅增长3.7%,大大低于近年平均增幅。

世贸组织经济学家指出,这一预测主要基于欧元区经济衰退可能加深及大宗商品价格上涨等风险因素。根据报告数据,2011年全球贸易额增长5%,远低于2010年13.8%的增幅。在1990年到2008年期间,全球贸易额年均增长6%。

报告说,受欧债危机、日本大地震、泰国洪水和阿拉伯国家动荡等因素影响,世界生产总值增长率从2010年的3.8%下降到2011年的2.4%,这一增长水平也低于截至2008年经济危机之前20年3.2%的平均增幅。

世贸组织预测,2012年世界生产总值增幅为2.1%。世界经济潜在风险包括日益严重的欧债危机、不断攀升的油价和地缘政治方面的风险。

世贸组织总干事拉米呼吁世贸组织成员为当前贸易体系重新注入活力给予更多关注。 新华社

有点花边

## 霍英东家族争产案 风波再起

霍英东家族争产案再度升级。据港媒4月11日报道,霍英东原配夫人吕燕妮三子霍震宇在诉讼书内加入新内容,要求兄长交出父亲用来记录资产和财务资料的记事本和存放股票的信封。

诉讼书新添加的内容称,长兄霍震霆在父亲死后,取走父亲用作存放记事本的公文包。这些记事本记录了霍英东所有资产及财务资料。

霍震宇称,上世纪80年代,霍震霆曾取走父亲存放股票的信封,并存放于瑞士一间银行的保险箱。另外,霍震霆当时还替父亲保管着价值9000万港元的金银首饰及玉器。霍震宇要求法院让霍震霆交出有关资产。

早前,已故香港富豪霍英东的家族爆发争产风暴,霍震宇指责二哥霍震寰独揽大权,将遗产据为己有。霍震寰于2007年至2008年间要挟霍英东长子、二房及三房成员,签订《家族安排备忘》,承认他自己是霍英东堂置业有限公司持股约14亿港元资产的唯一受益人,二房及三房签署文件,原配子女及两名遗产执行人未签署。

去年12月20日,霍震宇入禀高等法院,要求罢免霍震寰及姑姑霍慕勤的遗产执行人身份,并建议高院委任退休法官罗杰志或其他合适人选与他共同管理霍英东遗产。

霍英东于1978年5月20日订立最后一份遗嘱指出,所有太太和子女都是受益人。遗嘱指示受托人,在霍英东死后20年内不可分配剩余的遗产,而是按月支付定额生活费给各受益人。

消息称,争产案可能影响霍家第三代霍启刚与郭晶晶原定10月的大婚。

据《21世纪经济报道》

一线

## 五大房企首季业绩 同比降一成

截至4月11日,万科、恒大、保利、富力、中海五大房企发布了3月份及一季度业绩。数据显示,五大房企一季度业绩同比下滑12.50%,与去年第一季度相比,下降10.7%。其中,3月楼市贡献了一季度整体业绩的43.4%。

“五大房企的签约额基本可以反映品牌房企的基本状况。”链家地产市场研究部研究员陈雪认为,即便经过了3月份的“小阳春”业绩,大型开发商整体也没有能够实现业绩的明显增长,资金压力大、去库存难的局面没有改变。

根据季报公布的数据,从单个房企来说,业绩分化十分明显:万科一季度业绩同比下滑12.50%,恒大同比下滑高达58.28%;而中海、富力和保利一季度业绩同比增长分别为32.03%、11.51%、6.07%。五大房企一季度业绩下降超一成,主要是由万科和恒大业绩同比下滑明显所致。

中海、富力和保利一季度业绩同比均出现上涨的主要原因,是采取了比较积极的打折促销措施。 新华社

## 2015年中国网购零售额 将达到3600亿美元

波士顿咨询公司(BCG)昨日发布最新报告显示,在网民数量不断增加以及消费者对电子商务的接受程度逐步提高的推动下,到2015年,中国的网络零售零售额将增长两倍,达到3600亿美元以上。

报告指出,目前中国的网络购物者人数达到1.93亿,高于美国的1.7亿。从2009年至2011年,在网上购物的互联网用户比例已从28%上升至36%,至2015年有望达到47%。

BCG预计,到2015年前后,中国有望成为世界上最大的网络零售市场,近10%的零售销售将在网上进行。中国的网络购物者数量已经超过了包括美国在内的全球其他市场。

就消费群体而言,51岁以及以上年龄的城市消费者将成为增长最快的细分群体,这一细分群体有望以每年22%的速度扩大。

BCG资深合伙人耐迪贤表示:“拥有开拓全球市场雄心企业若想取得成功,则需要在中国市场积极开展网络活动。” 现代快报记者 梁敏

## 视频网站难负重荷 令影视版权价格腰斩

“天翻地覆慨而慷,换了人间。”这是搜狐副总裁、搜狐视频COO刘春在微薄上的一番感慨。去年单集版权七八十万元的电视剧,如今已经降到了三四十万,价格几乎腰斩,甚至有业内人士称,视频网站将要放缓版权购买行为甚至是冻结。一年前还异常火爆的市场,为何快速降温?

过去两年多时间里,版权价格暴涨一直是业内话题,并于去年登峰造极。不过,热潮顶峰过后便是急速冷却。近日,首都电视节目制作业协会会长尤小刚公开说,今年影视剧的网络版权价格已呈现快速下跌之势。爱奇艺CEO龚宇也表示,若只有三四部电视剧的版权费下降恐怕还只能说不上涨,现在则肯定了降价趋势。

搜狐视频内容运营总监尚娜说,冻结的到来是去年底开始大家几乎同时意识到了行业环境已然在变化,集体似有默契地冷静下来。此前,版权高价给企业带来重负,令其资金链难解,陷于持续亏损。

据《第一财经日报》