



图片来自新华网

多地个人住房贷款“涨价”

你我申请房贷会更贵更难吗？

近段时间,广州、深圳等地多家银行上调个人房贷利率,同时出现房贷额度紧张、放款周期拉长等情况。房贷利率上调意味着什么?未来房贷是否会继续“涨价”?个人房贷申请是否会变难?记者就此进行了调查。

新华社记者 李延霞 孟盈如 桑彤 吴燕婷

多地房贷利率迎来上调

记者了解到,5月份,广州工、农、中、建四家银行房贷利率迎来自又一次上调,目前首套房贷款利率最低5.4%,二套房贷款利率最低5.6%,较1月份分别上调了35个基点。

“今年以来,广州工、农、中、建四家银行房贷利率已经三次上调,股份制银行也不定期进行利率上调跟进。”广州市黄埔区某中介机构负责人介绍。

在深圳,自建行深圳市分行5月初上调房贷利率后,多家银行也相继跟进。记者了解到,目前工、农、中、建、交五大行的深圳分行均已调整房贷利率,首套房贷款利率上调15个基点至5.1%,二套房贷款利率上调35个基点至5.6%。

融360大数据研究院对全国42个重点城市房贷利率的监测数据显示,4月20日至5月18日,全国首套房贷款平均利率为5.33%,环比上涨2个基点;二套房贷款平均利率为5.61%,环比上涨2个基点。

房贷政策收紧,购房者怎么看?

住房信贷政策既关系国家宏观调控,又与普通百姓息息相关。

对购房者来说,贷款利率上调意味着买房成本的增加。以深圳为例,按照贷款300万元、年限30年、通过等额本息的方式还款,房贷利率上调后,首次购房家庭的总利息增加约10万元,每月还款增加200多元。

不过,相比贷款利率的提高,不少购房者更担心的是贷款额度的紧张、放贷门槛的提高。

房贷“涨价”的同时,部分地区银行房贷额度进一步收紧,放款周期也在拉长。广州的多家银行房贷业务经理以及中介机构均表示,目前二手房贷款的放款周期长达四个月的不在少数,三个月放款已经是“乐观估计”。

相比广州、深圳,上海的房贷利率保持

稳定,但放款周期也在拉长。刚刚在上海买房的一位女士告诉记者,即便是开发商合作的银行,审批和放款速度都很慢。其中一家股份制银行表示,5月份的贷款额度已经用完,6月份才能拿到额度。

贷款审核也更加严格。打算购房的广州王女士,本来想借家里兄妹的钱用作首付款,发现已经被银行“拒之门外”。“目前只有父母、配偶和子女的钱可以用作首付款,而且需要给出清晰的来源。其他亲朋好友的钱,都不可以用作首付款。”王女士说。

专家表示,利率提高,额度紧张、放款变慢对刚需群体产生的影响难以避免。房地产业是资金密集型行业,从楼市调控角度看,房贷政策收紧有助于促进楼市平稳健康发展,促进房价回归合理水平,从长远看有利于购房者。

房贷“涨价”是否会继续?

央行数据显示,今年3月末,我国个人住房贷款余额同比增长14.5%,增速比上年同期低1.4个百分点。

专家表示,严格监管背景下,房地产信贷面临进一步收紧的压力。

“下一步在房价上涨较快的热点城市,或房贷利率相对较低的地区,房贷利率小幅上涨可能会成为趋势。”董希淼表示。

李宇嘉表示,热点城市房贷利率反弹周期已开始,主要影响因素有房价上涨情况、银行的房地产贷款集中度情况以及信贷资源的分配调整。

2021年开始,国家实施房地产贷款集中度管理制度,部分银行个人住房贷款占比较高,超过集中度要求。专家表示,虽然相关银行房贷体量大,腾挪空间较大,整改时间充裕,但也会采取措施适当控制房贷的增长。

从国家政策导向看,今年的信贷资源将突出对高端制造业、小微企业、绿色发展、乡村振兴等领域的支持。

房贷政策与百姓息息相关,既要有助于防范风险、抑制泡沫,也应支持居民合理的购房融资需求。事实上,监管部门一直要求银行实施差异化的住房信贷政策。此次房贷利率上调,二套房贷款利率调整幅度大于首套房贷款利率调整幅度,也体现出这一政策导向。

董希淼表示,商业银行应在落实房地产市场调控政策、执行房地产贷款集中度管理要求的过程中,坚持“有保有压”,保持个人住房贷款业务适度发展,尽可能不“误伤”刚性住房需求和改善型住房需求。特别是对首套房贷款需求,应留足额度,并给予相对优惠的利率政策。

啥情况?

有的县城房价涨到了三四万元

近期,“县城房价过万”受到舆论关注,有的县城房价甚至达到三四万元一平方米。“新华视点”记者了解到,房价上涨压力较大的中小城市大多位于东部地区。这些区域县城的房价为何急剧上涨?



中国房价行情网截图

“县城房价过万”,超九成在东部地区

今年以来,多个中小城市出现房地产市场交易火爆的情况。

记者梳理中国房价行情网等平台数据发现,全国有100余个县(县级市)房价均价超过每平方米1万元,其中海南陵水最高,浙江义乌第二。从区域分布看,超过九成位于东部沿海地区,以浙江、江苏、福建和海南等较为集中。

一些普通小县城房价接近每平方米2万元。根据中国房价行情网数据,浙江西部与江西接壤的县级市江山市,3月房价均价为每平方米18608元,不少项目的二手房房价超过每平方米2.5万元。

有的甚至更高。根据海南省统计局数据,今年一季度,海南省陵水黎族自治县新建商品住宅销售均价每平方米29343元,同比下降2.3%,但价格仍然领先其他县城。比如,香水湾一季度销售12套,大都偏别墅类,均价超过每平方米3万元,其中的富力湾项目均价超4万元。

不仅价格高,而且涨速很快。2020年以来,苏北宿迁等地房价快速上涨,一些县城房价涨幅甚至超过所属地级市。据中国房价行情网统计,宿迁市沭阳县2021年5月房价达每平方米12578元,比去年同期上涨31.20%。

沭阳儒房房地产中介公司小赵介绍,沭阳南部新城5年前新房价格仅为每平方米3000元,现在普遍在每平方米1.2万元以上。宿迁市二手房中介机构统计的5月宿迁市二手房涨幅排行榜上,位列涨幅前10名的小区有8个来自沭阳。其中,沭阳嘉瑞玫瑰园以均价15522元、涨幅48.70%排名第一。

针对今年以来房地产市场交易火爆的情况,江山市4月20日发布有关房地产市场平稳健康发展的12条措施,涵盖优化土地供应模式、实行住房限售、抑制不合理住房需求等方面。浙江省义乌、永康、开化也在近期出台收紧性楼市政策。

是什么推动了县城房价上涨?

“一季度货币供给相对宽松,资金通过各种渠道流向房地产,有些是以经营贷、消费贷、房地产集合信托、资产证券化的形式。”复旦大学管理学院副教授刘明宇说,东南沿海部分中小城市吸引力较大,加上一些人才政策,降低户籍门槛等因素,人口流入增加刺激房价上升。

世邦魏理仕华东区产业地产部主管缪博文认为,浙江是民营经济大省,近年来,良好的营商环境助推县域经济发展,有效培养起百姓的购买力,同时对人才的吸引力也日益加强,房价存在较强支撑。

“有朋友最近通过项目赚到一笔佣金,上海的房票又用完了,首先想到的是回乡置业。”在沪工作的浙江人吴先生说,房产投资是近期老乡聚会的热门话题,“总比把钱放在银行里强”。

供需关系不平衡,也助推房价上涨。“陵水县紧挨着三亚,尤其清水湾等区域通过成片开发,整体品质较高,所以房价也一直参考三亚,居于高位。”海南省住建厅房地产市场管理处处长王智说,因为海南省全域限购政策,且陵水已经连续多年未新增住宅供地,陵水存量房产已成“绝版”,房价上涨压力依然存在。

“以浙江为例,山地多平地少,价格受供求关系影响也比较明显。”一位长期关注区域经济发展的专家说。

此外,“学区房热”逐渐向中小城市传导。2021年以来,学区房成为北京、上海、杭州、深圳等热点城市房价上涨的重要动力,“学区房焦虑”也在中小城市蔓延。

县城的房价上涨,也隐现炒房团的身影。

虚火过旺需“降温”,合理增长宜引导

刘明宇认为,东南沿海发达地区一些中小城市的房价水平较高,具有一定的合理性。“沿海地区的一些中小城市人均收入水平远高于一些省会城市,居民消费水平能够支撑较高的房价,房价适度上涨有一定合理性。”

与此同时,一些受访专家和业内人士表示,在这轮房价上涨中,成交热度“下沉”带来楼市调控“下沉”,一些百强县和房价涨幅较大的县市也面临调控升级。

易居企业集团首席执行官丁祖昱表示,2020年以来,长三角、粤港澳地区热点三四线城市房地产市场显著转暖,盐城、泰州等多城频出“地王”,房价上涨预期强烈。“房住不炒”“因城施策”背景下,热点城市仍需保持调控定力,结合市场实际变化,及时采取针对性的调控政策措施。

受访专家表示,考虑到不同地区的经济发展水平差异,房地产调控需要进一步精准施策,对存在明显炒作痕迹、虚火过旺的县城楼市,政府应及时出手“降温”,而对一些人均收入水平较高、经济增长速度快、人口导入较多的中小城市,宜理性看待房价合理上涨。同时,可在土地政策上支持一些有竞争力的中小城市扩大城市规模,提升其在区域的辐射能力。

“房地产调控工作没有松懈空间。从短期看,关键是要严格落实房地产国家政策、规范市场秩序,中长期则要在土地方面积极供应。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

新华社“新华视点”记者 马剑 王存福 邓华宁