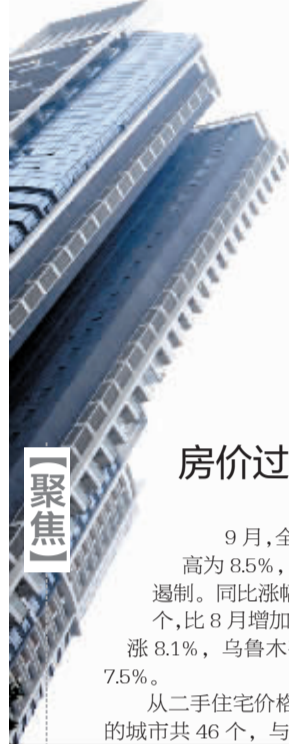


首套房贷款利率调整 房价降了 贷款难了



核心提示

□据新华网 人民网 中财网 《新京报》《国际金融报》

10月19日,国家统计局发布“9月70个大中城市住宅销售价格变动情况”。统计发现,与8月相比,我国9月70个大中城市中,房价下降的城市有17个,持平的城市有29个,9月环比价格下降的城市增加了1个。与8月一样,近7成城市房价没有出现上涨。环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.3%。同时,北京、上海、广州等一线城市连续3个月房价持平。



房价过快上涨势头得到明显遏制

9月,全国城市房价同比涨幅最高为8.5%,房价上涨势头得到明显遏制。同比涨幅在5%以内的城市有49个,比8月增加4个。其中,长沙同比上涨8.1%,乌鲁木齐上涨8.5%,南昌上涨7.5%。

从二手住宅价格来看,价格下降和持平的城市共46个,与8月相比,9月环比价格下降和持平的城市增加了3个。价格上涨的城市中,环比价格涨幅均未超过0.6%。

国家统计局新闻发言人盛来运说,我国房地产价格过快上涨势头得到明显遏制,房地产价格出现松动,房地产调控取得成效。

盛来运认为,我国房地产市场的运行出现了积极的变化。首先是房地产投资,从8月、9月情况来看,虽然房价仍在高位运行,但是9月增长速度有所回落。其次,房地产投资性的需求,特别是投机性的需求得到遏制。这几个月房地产的销售量在持续下降。1月至9月房地产销售面积同比增长12.9%,比1月至8月回落0.7个百分点。

同时,房地产的价格出现松动。从9月的情况来看,新建商品房的价格9月比8月环比下降的城市在继续增加。

另外,9月新建商品房的价格指数同比增长幅度回落的城市也在增加。

数据拐点并不代表市场拐点

北京中原地产市场总监张大伟表示,全国70个指标城市的价格数据已经明显出现了拐点,特别是京、沪、穗、深等几个一线城市的房价已经进入下降通道。但他强调,数据拐点并不代表市场拐点,“在市场上环比降价项目低于二成的情况下,很难说是明显的拐点。目前市场只能说接近拐点”。同时,一二线城市数据也难以反映全国房地产市场的状况。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,70个大中城市中,9月二手住宅价格下降的城市数量首次超过价格上升的城市,由于二手房市场反应更加敏感,因此可以说楼市提前出现了拐点。

首套房贷款利率上调 开发商只能降价售房

自建设银行北京分行将首套房贷款利率上调到基准利率的1.05倍以后,目前,全国已经有14个城市开始上调首套房贷款利率。全国城市的部分银行首套房贷款利率不仅告别“打折”,还在基准利率基础上上浮5%至30%不等,部分城市甚至上浮50%的银行。

在过去近两年的时间里,无论是中央还是地方房地产调控所涉及的房贷紧缩政策,几乎都小心翼翼地绕开首套房,此次首套房贷款利率上调的行动已经给出一个风向标,即在当前房地产市场进入一个真正拐点的时候,金融机构的利率工具对房地产市场的拐点走势将起到“推波助澜”的作用。与以往监管部门要求银行紧缩房地产的信贷行政指令不同,当前的这些政策是银行根据市场变化推出的,因此,更能从根本上给房地产市场带来实质性的影响。

实际上,银行金融机构对首套房贷款利率进行上调本身也是由于宏观调控政策以及市场风险压力的因素。因此,为了房地产行业的健康发展,房地产市场应该调控。虽然在持续的银行紧缩压力下,中国的房地产企业现金流出现压力,但是房价依然处于相对较高的位置,整体业绩并不低。以我国106家上市房企为例,其业绩平均增长率为22%。

不可否认,对于目前的调控,由于没有一个明确的时间表,因此房价到底会跌多少,谁也说不清楚。而房价的下跌会直接给银行带来资产缩水的风险,比如现在买一套价值100万元的房子,按3成的首付来算,业主掏30万元,银行贷款70万元。如果未来一年房价的跌幅为30%,这套价值百万元的房子到时只值70万元。业主把房子卖掉,也够还银行的贷款,而未来又是未知数,如果房价继续下跌,那么业主到时卖掉房子还不够还银行的钱,因此业主只能把房子抵给银行,而银行拿到的是一笔缩水的资产。

因此,在房地产价格下跌明朗的形势下,银行只有上调首套房贷款利率,减少放贷或者不放贷。而随着银行首套房贷款利率的上调,开发商只能选择降价出售房子。

(本版图片均为资料图片)

【聚焦】

【落点】

【分析】

北京首套房贷款利率最高上调20%

在北京,建行上调首套房贷款利率的示范效应已经显现。10月18日,《北京晨报》记者以客户身份咨询多家银行获悉,多数银行的首套房贷款利率已明确上浮5%,其中北京农行甚至高达20%,即便这样,也不能确保购房者拿到房贷。

吕女士和丈夫相中了一套位于北京石景山区的二手房,让她苦恼的是,房贷政策“几乎一天一变”。“首套房贷款优惠?那是多久以前的事儿了!”一位客户经理说。

对于二手房房贷,多家银行显出为难态度,这些银行表示,如果二手房房龄超过20

年,则将终止对其房贷。

目前,北京市民购买首套房时,贷款银行多为开发商指定的银行,仅有二手房房贷可由购房者自由选择。但二手房贷款条件相对复杂,如需进行房屋价值评估等,多家银行表示,客户最终能够贷到的款,很可能低于贷款人所需的金额。

北京房协副秘书长陈志表示,北京房价继续保持稳中有降态势。陈志表示:“我个人感觉从调控的角度来说,稳中有降的态势将延续,但从价格整体情形来看,我个人并不太担心会有陡崖式下降的情况发生。”

一线城市房价或加速下降 二三线城市成交火热

新建房:46个城市环比未涨价

环比来看,9月70个大中城市中,价格较上月下降的城市有17个,持平的城市有29个。与8月相比,9月环比价格下降的城市增加了1个。环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.3%,较此前进一步收窄。更为显著的是,作为国内楼市风向标的北京、上海、深圳、广州等一线城市的房价环比再次全面持平停涨,这已经是4大一线城市连续3个月处于环比停涨的状态。

同比来看,70个大中城市中,价格与去年同期相比下降的城市有1个。涨幅回落的城市有59个,比8月增加了19个。9月,同比涨幅在5%以内的城市有49个,比8月增加了4个。

二手房:环比未涨价城市增3个

环比来看,70个大中城市中,房价较上月下降的城市有25个,持平的城市有21个。与8月相比,9月环比价格下降和持平的城市增加3个。价格上涨的城市中,环比价格涨幅均未超过0.6%。

同比来看,70个大中城市中,价格比去年同月下降的城市有7个,比8月增加了2个。同比涨幅回落的城市有46个,比8月增加了12个。9月,同比涨幅在5%以内的城市有50个,比8月增加了1个。

景气度:景气指数创25个月新低

前三季度,全国房地产开发投资44225亿元,同比增长32%,比上半年回落0.9个百分点。其中,住宅投资31788亿元,增长35.2%。

9月,全国房地产开发景气指数为100.41,创下自2009年9月以来25个月的新低。

链家地产首席分析师张月认为,今年房地产“金九”市场整体成交量走低,部分开发商借“金九”低价开盘回笼资金,因此拉低了9月整体新房房价,但是整体价格只有小幅回落,并没有显著变化。张月认为,虽然部分城市已经采取了限购政策,但价格上涨的限购城市反而要多于未限购的城市。

国家统计局最新公布的数据显示,9月二三线城市房地产成交量相对火热,成交量的回升也使房价出现上涨苗头。

