

如今,“房贷”概念已经深入人心,家家户户且不说有没有房贷在身,但至少都曾试图想过走上贷款购房这条道路。如今,民间借贷盛行,个人投资理财行为日趋多样,大家日渐感觉“钱存在银行里就是浪费”,稍有理财头脑的人就会想:无论是商业贷款还是公积金贷款,房贷利率都低于投资理财利率,不妨把用于还款的钱进行投资。在房贷泛滥的今天,您是否了解我国的房贷历史?不妨跟随记者的文字,一起回顾下我国的房贷演变。

回首中国 20 年房贷

从福利房到“晚买房一年,你就白干一年”

30 年前,80 后的父母们还在分房时代;22 年前,中国第一笔个人住房贷款发放成功;8 年前,房价增长率达到史上最高点;4 年前,一部叫做《蜗居》的电视剧全国热播,仅用四天就创下收视新高。10 多年间,从“不花一分钱”等福利分房,到全民习惯身负“巨债”贷款买房,网上甚至兴起了这样的流行语:晚买房一年,等于白干一年。楼市轮回仍在上演,你已经成为深陷其中的一环……

第一阶段:艰难的起步

1991 年:住房信贷业务启动
1988 年第一次住房体制改革会议召开后,1991 年住房信贷业务开始启动,各项住房信贷政策出台。22 年前,也就是 1991 年,建设银行、工商银行都成立了房地产信贷部,办理个人住房信贷业务,并制订了职工住房抵押贷款管理办法。90 年代开始,个人住房贷款业务开闸,随之而来的是几十年积攒下来的全社会购房热潮。
1997 年:房贷业务迎发展契机房贷真正的发展期是从 1997 年开始的。这一年,央行颁

布《个人住房担保贷款管理试行办法》,规定贷款比例最高限额是房价的 70%,贷款年限最长为 20 年。也正是从这一年开始,商品房和个人住房贷款开始走进普通百姓。
1998 年,个人房贷业务正式推出
1998 年,建行北京分行率先推出个人住房贷款业务,允许购房人首付三成、贷款 10 年。值得注意的是,这距离第一次住房体制改革会议已过去了整整 10 年。其他三大国有银行和商业银行也陆续进入住房贷款领域,银行间的竞争更加刺激了优惠,到 2000 年就

出现首付二成、贷款 30 年的政策。
小结:
从存钱买房到借钱买房
那时候买房,二手房评估师很紧俏,因为只是预约评估就得 1 个星期,购房人还得自己支付评估费和保险(放心保)费,提交贷款申请后层层审核,批下贷款少说 3 个月。有的地方,经纪人把贷款材料装在信封中交给贷款员时,信封上都会画一个笑脸或一个哭脸,笑脸代表这单买卖不太着急,哭脸就代表买家着急,请帮忙加急办理。

第二阶段:腾飞中的隐患

2003 年:近 10 年中,买房的最佳时期
直到 2003 年,按揭买房才被广泛接受。即便如此,买房人依然不习惯花明天的钱,极少有人贷满 30 年,算账时最关注的也不是每个月月供多少,而是总共欠了多少钱。然后,全家上下共同还款,一有钱就还,银行提前还款的政策也宽松,所以第一批贷款人中多数 5 年就解套了。可以说,2003 年左右是我国最近 10 年买房的最佳时期。房价低,政策好,走势佳。
2006 年年初:“房奴”一词折射出房贷重负
2006 年,一组关注房贷族的艺术作品《包袱》引起关注:一

名白领打扮的男子背负着巨大的房屋模型佝偻前行。由此,一个悲情的名词出现了——房奴。真正的“房奴”,是指月负债还款额超过月收入 50%以上的家庭。这些人不敢娱乐、旅游,害怕银行涨息,担心生病、失业,更没时间享受生活。
2006 年全年:全国房价涨势“离谱”
2006 年,北京、深圳、广州等大城市房价涨幅领跑全国,每个月的同比涨幅均在 10%左右。面对高昂的房价,普通人的“不买房运动”、“公开房地产成本”、“集资建房”纷纷登台。当时的银行房贷政策十分宽松,从优惠利率到延长贷款期限,从节息到减免免费

用,甚至“一房两贷”、“循环贷”。
小结:出台以稳定房价为诉求的房地产调控
为应对房价过快上涨,以稳定房价为诉求的房地产调控进一步深化。土地、信贷、税收等为房地产市场降温的各项调控新政密集推出,反而出现边调控边上涨的现象。到 2007 年下半年,虽然总体房价涨幅有所放缓,但北京、上海、广州、深圳等城市住房价格仍在高位,且不断上扬。房贷市场出现了爆炸式增长,房贷总量比前一年增长了四倍。不仅如此,各家银行推出“气球贷”、“转按揭”等竞争手法。

第三阶段:亢奋之后的调控

2008 年:上半年低迷,下半年亢奋
2008 年是戏剧性的一年。年初货币政策“从紧”,下半年随着世界金融危机的影响扩大,货币政策再度从“从紧”向“适度宽松”转变。
2009 年,中国房地产市场从年初的“试探性抄底”,到年中的“放量大涨”,再到年底的“恐慌性抢购”,短短一年间,中国楼市迅速地由低迷转变为亢奋。那时候银行对于办理个人住房商

业贷款只要一周就能下款。
2010 年:房价涨得刹不住闸
2010 年第一季度,房价持续攀高。
这一波汹涌的涨势直接导致了 2010 年被称为“史上最严厉的调控政策”的出台:二套房贷首付 5 成的政策落地,退房增加。二手房交易中,2 成以上购房者要求退房。也有一小部分人在签订交易合同后,因补不齐新增的一成首付而被迫违约。在接下来

出台的二套房认定标准和三套房停贷后,进一步扩大了贷款受阻人群的范围。
小结:风险加剧,利率波动加速
进入 2011 年,楼市风险也开始显现。同时,因为房贷利率低而“不赚钱”,银行开始全面收缩房贷业务,短短半年时间,首套房利率经历了“七折-八五折-完全取消”的大转弯。同时,年内三次加息,贷款 100 万元,一年要多还 5000 多元。



第四阶段:调控与高房价的博弈

2012 年:“欲扬先抑”的一年
一季度的市场冷淡,二季度市场回暖,三季度市场出现新高,四季度暖冬态势尽显。由此,部分银行开始恢复八五折优惠。不少年轻人感叹:“婚房越来越遥不可及了。”贷款利率又开始松动。房贷的门槛却不再好迈。随着国家对楼市的严厉调控,炒房投机客已经难以从银行分得房贷“空手套白狼”,刚需购房者和首套置业者才是房贷主力军。
2012 年:首批房贷迎来清款大限
在 2012 年,首批房贷迎来清款大限,首批房奴进入无债一身轻的状态。

10 年间,房价已经翻了几番。从年龄来分,第一代贷款购房者以 70 后为主,他们正好赶上了商业房贷的兴起,不过他们中也有悲催的人,早年因为种种原因买不起房,最后和 80 后一起忍受高房价的摧残。
中国真正意义上的房奴主要集中在 80 后这一代,他们中运气好的赶在了 2009 年至 2010 年房地产暴涨之前入市,房子总价不高。运气差的集中在随后两年买房,房价高企,几乎要用 70%的收入偿还贷款,成为典型的房奴。

(据《济宁晚报》)

链接>>>相关资料

惊人的月供

在此过程中,人们对房贷的态度也在发生转变。2003 年在北京购置一套 90 平方米的住房平均只需约 40.5 万元,贷款 20 万到 30 万元,月供仅需 1400 元左右。而今天,贷款买房者月供超过万元已经十分普遍。人们对住房贷款的渴望却更加强烈。随着调控政策一轮又一轮地推出,个人住房按揭贷款不断收紧。人们担心的不再是是否还得起月供,而是能否从银行贷到足够的资金。
总结:10 年间,房贷也有功有过
过去的 10 多年间,房贷也有功有过。银行信贷帮助一部分人实现了买房梦,同时,也对房价的上涨起到了重要的助推作用,反过来击碎了不少老百姓的住房梦。
房价上涨进一步刺激购房需求,绑架住房贷款信用,造成进一步的信用失控,如此往复,最终造成当前这种房价既不敢涨、也不敢跌的两难局面。通过出台收紧房贷的政策来抑制房价的过快上涨。政策初衷向好,但实际效果还取决于政策的落实、具体操作环节和执行力度,还有待进一步观察。