

房贷“暂停潮”来袭

房贷吃紧影响“金九银十”

多地近期曝出“暂停房贷”,并呈潮水般蔓延的态势。这股“暂停潮”涉及多家银行的房贷业务,极有可能对楼市旺季“金九银十”造成冲击。业内分析认为,上半年楼市销量出乎意料的火爆,让银行的房贷额度提早进入“干涸期”;但更深层的原因可能是,银行对房贷风险的担忧,以及信贷结构的调整。

房贷“暂停潮”来袭

近期,多地传出不少地方陆续传出银行暂停房贷的消息。据媒体报道,目前已有北京、广州、深圳、合肥、重庆等城市陆续出现暂停房贷的情况,并呈现由一线城市向二、三线城市蔓延的趋势;涉及多家银行的房贷业务,既有平安、民生、兴业等较小银行,也有农行、交通、工行等国有大行。

据《北京晨报》9月11日报道,经记者调查发现,平安、民生、兴业等多家银行在北京地区已暂停房贷业务。不过,银行的官方回复却并未表示完全停止。更多的银行取消了此前的房贷利率优惠。除了恢复基准利率外,广发、华夏等银行甚至还将首套房及二套房的房贷利率上调了10%到20%。

此外,《中国房地产报》9月10日报道,称深圳4家银行公开宣布暂停房贷。而据《重庆商报》9月9日消息,由于银行信贷额度吃紧,重庆部分银行暂停受理二手房贷款;同一天,《中安在线》报道,合肥最近有4家银行暂停了二手房贷款,其中农行、交通、工行等国有大行也加入停贷大军。

《北京晨报》援引房地产业内人士的话称,上半年楼市销量出乎意料的火爆,也让银行的房贷额度提早进入“干涸期”。数据显示,上半年全国房地产销售前10位的房企上榜门槛已达到283亿元,同比增幅达63%。《河南商报》援引银行内部人士的话称,“今年三四月份楼市的火爆,让不少银行的额度都用得差不多了。”

房贷受银行“冷落”

对于大面积收紧房贷的原因,银行方面普遍的说法是额度紧张。但据银行内部人士透露,真实原因或没这么简单。其更深层的原因可能是,银行对房贷风险的担忧,以及信贷结构的调整。此外,6月的“钱荒”让许多银行心有忌惮,对风险的控制更加严格。

《每日经济新闻》援引某银行人士的话称,“上半年部分银行房屋贷款过度放贷的问题也确实存在,下半年只能相对收紧,这个原因不可否认。另一方面,银行对房地产市场的预期恐怕是银行收紧房贷更重要的原因。市场上有关房产税的传言,也提高了银行对房贷风险的警惕。”

据《每日经济新闻》报道,房贷业务对于银行本身带来的收益也比较有限,这也是导致银行主观并不青睐房贷业务的重要原因之一。目前,市场人士普遍认为房地产行业已经走过了黄金期,房价飞涨的时代已经过去。据某银行业分析师介绍,“现在房价上升的幅度不是很大,所以对银行放贷规模的影响并没有那么大。另外,房地产贷款相对于其他贷款利润较低。”

相比房贷业务,小微企业贷款利润较高,而且国家也正在不断出台政策扶持小微企业贷款。国家正指引着银行不断调整贷款的内部结构。在银行资金面并不充裕的背景下,并不能为银行带来较高收益的房贷业务便遭受“冷落”。中航证券研究员指出,上半年各家银行致力于优化贷款结构,资产结构向高收益调整,有助于资产收益率的企稳。

或影响“金九银十”

此次房贷“暂停潮”的到来,正好赶上楼市“金九银十”。面对可能不断收紧的房贷,业内认为会影响到“金九银十”。由于几乎所有房屋买卖均涉及银行贷款,一旦房



贷收紧,则意味着签约时效与过户时间受到牵动。其次则是影响房屋需求。由于交易可能出现阻碍,房款又动辄以数十万元乃至百万元计,导致购房意愿受到一定程度的压制。

而二手房贷款是停贷重灾区,受伤最重的当属二手房市场。据媒体报道,一手房市场实质受创不大,一方面地王频出,使房价“被推升”已势不可挡,另一方面当前进场者以改善型的二次购买者为主力,本来就不存在利率优惠的问题,加之此一群体对贷款比例与利率调整的敏感度较低。

据链家地产市场研究部数据显示,“金九”首周,北京新建住宅

与二手住宅双双出现量价回落。另据机构统计,预计9月北京有26个项目开盘入市,其中只有10个纯新盘,另有16个老项目后期,供应量为近几年同期低位。北京楼市“金九银十”略显褪色。

据《中国房地产报》报道,在“政策市”的影响下,楼市成交的季节性特征已明显削弱。北京一家房地产企业高层表示,公司的推盘节奏并不受所谓“金九银十”的影响,而是依据公司运营计划早先制订好的。“房地产市场受政策因素影响较大,如今淡旺季划分已与季节关联不大,更多取决于调控政策的力度和节奏。”

(据中国新闻网)

成交额大涨

楼市带动8月地方财政增收

8月中央财政收入4222亿元,同比增长12.1%;地方财政收入4366亿元,同比增长6.5%。1月~8月累计,全国财政收入89027亿元。财政部8月财政收支情况表明,8月全国财政收入8588亿元,比去年同月增加725亿元,增9.2%。

财政部方面解释,地方财政收入增长,主要是前几个月房地产市场成交额大幅增加,带动相关地方税收增加。例如在财政部这次公布的各主要税种收入情况中,契税收入304亿元,同比增长17.8%,增幅高居各税种之首。土地增值税收入224亿元,同比增长16.7%,增幅位居各主要税种的次席。

(据《京华时报》)

前8月保障房开工率近九成

住建部11日信息,今年全国计划新开工城镇保障性安居工程630万套,基本建成470万套。截至8月底,已开工560万套,基本建成356万套,分别达到年度目标任务的89%和75%,完成投资7200亿元。

业内人士分析,按照现有的建设进度,今年有望超额完成保障房开工和建成计划。保障房的后续建设和运营管理将考验各地政府部门的资金实力和管理能力。由于连年大规模建设带来的资金压力明显,明年的保障房建设任务可能在今年的基础上有所下调,但棚户区改造未来仍将保持较大规模。

(据《中国证券报》)

全国17家房企销售突破4000亿元

8月虽然是楼市的销售淡季,但多家房企披露的8月销售数据显示,房地产市场从年初便开始的良好销售势头仍在延续。

根据《证券日报》记者统计显示,截至9月9日晚,共有17家房企公布了8月份的销售简报,同比全部实现增长,合计销售金额达601.4亿元。同时,前8个月17家房企共完成销售金额4016.4亿元,较2012年同期的3074亿元增长30.65%。

这17家房企包括万科、恒大、保利、金地、富力、龙湖、旭辉、合生创展、中渝置地、瑞房、奥园、中骏置业、世茂房地产、首创置业、深圳控股、合景泰富、江苏新城。

对此,中原地产研究部总监张大伟分析认为,从目前市场看,房企销售任务完成得都非常不错,最后几个月很可能为了提高利润率而提高房价。而随着传统旺季的到来,“金九银十”的房地产市场很可能再次出现量价双双快速上涨的情况。

(据《南方日报》)

别让房租吞食收入

国家统计局9月9日公布的最新数据显示,8月份全国住房租金价格同比上涨4.4%。自2010年以来,住房租金已经连续43个月上涨。

近年来,我国居民收入持续增长,但同样上涨的房租犹如钱包上的黑洞,大大消弭了因收入增长带来的生活改善。据了解,北京、上海等一线城市部分城区房租与收入比高达40%,许多城市白领表示,“涨的那点工资大部分都花房租上了。”

作为一种市场现象,政府

直接出手干预房租上涨既不合理也不现实,而应分析背后深层次问题,采取措施引导房租理性回归。遏制房租连涨,关键是要改变卖方市场格局,增强租客的博弈能力。首先,建好分好保障房。一些地方申请保障房门槛过高,外来务工人员、新毕业大学生并未纳入其中,中等收入群体的“夹心层”现象依然存在,导致保障房建成后被空置。同时,一些保障房远离中心城区、配套设施薄弱,质量缺乏保障等,不被人们接受。对

此,有关部门应从民生出发,通过降低准入门槛、考核入住率、严惩保障房腐败等多管齐下,发挥好保障房的民生保障作用。

其次,盘活社会房源。有必要适时出台空置税,用税收杠杆倒逼空置房源进入房屋租赁市场。同时,针对租赁需求扎堆交通便利区域的现象,加快公交、地铁等公共交通体系建设,完善学校、医院、商场等配套设施,使过去交通闭塞、生活不便的冷门区域能够成为租房者的

选择。

此外,规范租赁秩序。目前,房屋租赁市场存在房源虚假、价格不稳、市场监管缺位、租赁合同随意变动等诸多问题。对此,应进一步完善法律法规,如采取长期租金保护和限定措施,稳定租赁市场。同时,加强市场监管,严厉打击违规中介,建立公开透明的信息平台,切实保障租房者的合法权益。

(张枫逸)

楼市时评