

多重利好释放 房贷利率下行空间打开

人民银行、银保监会5月15日发布的关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知提出,首套房商贷利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点。业内人士表示,此次调整有助于降低购房者置业成本,提高购房者置业意愿,同时继续遏制投资投机需求,促进房地产市场平稳健康发展。展望未来,预计房贷利率仍有下行空间。

● 本报记者 彭扬 欧阳剑环

首套房商贷利率下限调降

通知提出,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

4月20日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新一期LPR显示,1年期LPR为3.70%,5年期以上LPR为4.60%。根据通知要求,调整后,首套住房商业性个人住房贷款利率下限为4.4%。

谈及此次调整对居民购房的影响,业内人士表示,通知主要针对新发放商业性个人住房贷款,存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。政策调整后,如所在城市政策下限和银行具体执行利率跟随全国政策同步下调,居民家庭申请贷款购买首套普通自住房时,利息支出会有所减少。

“按贷款金额50万元、期限30年、等额本息还款估算,利率下调20个基点,平均可减少月供支出约60元,未来30年内共减少利息支出约2万元。”上述人士称。

稳定居民住房消费预期

人民银行日前公布的数据显示,4月住房贷款减少605亿元,同比少增4022亿元。多位专家表示,此次调整差别化住房信贷政策既有紧迫性,也有必要性。

中指研究院监测数据显示,今年以来全国已有超百城优化调整房地产政策,4月以来政策优化的力度有所加大。中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表

示,本次全国统一下调首套房商贷利率下限,对稳定市场预期将发挥积极作用,对市场产生实质性利好。

“下调首套房商贷利率下限带来多重利好。”招联金融首席研究员董希淼表示,一是稳定居民住房消费预期,激发新的住房消费需求;二是强化稳楼市信号,促进房地产市场平稳健康发展;三是降低住房消费支出,提振居民扩大消费的意愿和能力。

“通过下调首套房商贷利率下限推动楼市企稳回暖有很强的必要性和针对性。”东方金诚首席宏观分析师王青认为,二套房商贷利率下限依旧不变,表明在“房住不炒”基调不变的背景下,本次差别化住房信贷政策调整释放的信号是重点鼓励刚需,继续遏制投资投机需求。

此外,中泰证券研究所政策专题组负责人、首席分析师杨畅表示,下调首套房商贷利率下限有利于消除利率剪刀差。当前个人住房贷款利率仍明显高于一般贷款加权平均利率水平,而个人住房贷款相较于一般企业贷款,资产质量好、还款风险低。因此,现阶段降低住房贷款利率,有利于改变不同资产利率的剪刀差。

房贷利率仍有下调空间

业内专家表示,此次通知在激发有效需求的同时,坚持“房住不炒”原则,预计未来房贷利率仍有下行空间。

专家认为,我国房地产市场区域特征明显,个人住房贷款利率的确定遵循“因城施策”原则,采用“全国+地方+银行”三层确定机制。在全国统一的贷款利率下限基础上,地方层面由人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”原

则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及相关政府部门调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整方向,可选择跟随全国下限下调,也可保持不动或适度上调,维持区域房地产市场稳定发展。银行业金融机构结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素,合理确定每笔贷款的具体数值。

“本次全国统一下限调整后,各地下调房贷利率的空间进一步打开,预计各地将结合地方实际情况调整房贷利率,降低购房者置业成本,提高购房者置业意愿。”陈文静表示,此前苏州、广州等城市部分银行已经下调优质客户的房贷利率至最低基准线,对市场情绪产生了一定积极作用,预计未来更多城市会下调房贷利率至最低要求,以促进住房需求释放,热点城市市场有望逐渐企稳回暖。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华预计,部分供给相对较大、需求偏冷的区域房贷利率将出现一定幅度下调,以此减轻刚需购房成本。整体上看,楼市调控坚持“稳”字当头,同时积极推动各地因城施策,精准调控,落实“三稳”任务,促进楼市平稳健康发展。

在如何更好地支持改善性住房需求方面,董希淼认为,还有较大优化空间,比如放宽二套房贷条件、降低二套房贷首付比例等,部分三四线城市还可以探索推出三套房贷政策等。

“考虑到无抵押信用贷款利率已经普遍在4%以下等因素,预计房贷利率还有进一步下调空间。基于改善目的的二套房贷利率也有望下调。”中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组长邹琳华称。

房企实现全口径销售额约4924亿元,同比下降59.2%,同比增速创历史新低;销售额超百亿元的开发商仅14家。房企销售业绩不佳,拿地依然保持谨慎。4月新增土地货值前100名的房企共取得货值3516.4亿元,同比下降56.4%。其中,央企和地方国企新增土地货值占比持续提升,分别达32.4%、33.5%,民企为34.1%。

进入5月,记者多地调研发现,不少地区新房楼盘销售受疫情影响较大,楼盘滞销现象较为明显。

中指研究院数据显示,今年“五一”期间重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年“五一”假期下降52.3%,武汉、苏州、温州同比下降均超五成。

从房价看,1—4月,百城新建住宅价格累计上涨0.08%,累计涨幅处于近七年同期最低点。2022年4月,百城新建住宅均价16193元/平方米,环比继续上涨0.02%。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,目前市场面临疫情冲击、需求疲软等问题,随着政策预期逐步向好,二季度重点城市或都市圈楼市有望触底。

房企销售有望触底反弹

● 本报记者 董添

近期,房企销售业绩普遍表现不佳。业内人士指出,央行、银保监会调整差别化住房信贷政策,叠加多地出台稳楼市政策,有利于刚需入市,房企销售有望得到提振,触底反弹。

对房企形成利好

“购房成本下降,可以推动刚需购房者入场。信贷政策放松,有利房企扩大销售。当然,也期待看到更多银行针对开发商特别是在开发贷方面采取一些定向宽松举措,这样楼市就能够稳定得更快一些。”中原地产首席分析师张大伟对记者表示。

“一手房贷利率的最终确定,是由银行、开发商资质、个人贷款资质共同决定的。要想取得最低的房贷利率,首先要开发商和银行达成一致,银行认可开发商资质。此外,还要购房者具备较为优质的贷款资质。”多位中介人士对中国证券报记者表示,“首套房贷利率下调,对购房者情绪有

提振作用。”

业内人士指出,对于购房者来说,房价、开发商资质以及房贷利率等都是需要考虑的问题。

刚刚购置新房的小张接受中国证券报记者采访时表示,看新楼盘时,首要关心的不是房价是否便宜,而是这家开发商会不会“爆雷”,房子能不能按时交。很多购房者会选择价格相对较高的现房,能看得到房子,即便价格贵一些,也更踏实。

随着房贷利率下调,房企销售端转好,对于房企改善现金流将形成利好。

楼市将逐步回暖

从房企近期陆续披露的4月份销售数据看,受疫情影响,不少房企4月份销售金额同比出现“腰斩”。

融创中国公告称,4月实现合同销售金额约135.7亿元,合同销售面积约105.2万平方米,分别同比下滑75.2%和72.5%。前4月累计合同销售金额约859.3亿元,同比减少约49.75%。

中信建投研报显示,2022年4月,百强

银行将合理调整房贷利率定价规则

● 本报记者 石诗语

5月15日,央行、银保监会发布关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知。银行业多位人士表示,房贷利率涉及的因素较多,银行需结合自身经营情况、客户风险状况等因素进行综合考量。政策已传递出积极的信号,银行首套房贷利率将调整。

政策传递积极信号

北京某股份行个贷业务人员表示,“此次通知下发后,行里会重新研判,可能会对现有的利率定价规则进行调整。”某国有银行信贷部经理则表示,“除政策因素外,还需考虑许多市场化因素。我们会在新的贷款利率下限基础上,结合自身经营情况、客户风险状况和资信条件等多种因素,灵活合理调整利率定价。”

部分银行指出,银行房贷浮动利率加点的调整是一个相对较长的过程,从政策发布到新的利率落地需要一段时间。

从中国证券报记者此前调研的情况看,今年以来,广州、深圳、重庆、南京、苏州、常州等多个城市已多次下调首套房贷利率。就目前各地银行首套房贷利率来看,部分城市已直接采用LPR,未做额外加点。例如,广州、苏州等地部分银行首套房利率已跌至4.6%。

对于近期多个城市房贷利率下调的情况,中国人民银行金融市场司司长邹澜日前在出席2022年第一季度金融统计数据新闻发布会时强调,近期房贷利率下调主要发生在银行层面。3月以来,由于市场需求减弱,全国已经有一百多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况,自主下调了房贷利率,平均幅度在20个到60个基点之间。

此外,近期房贷额度充裕,放贷周期较去年明显缩短。多地银行表示,只要购房者资料齐全,审核通过后一周内就能完成放款,甚至有银行称审批当天款项就能到账。

部分银行已“先行”

此前,已有多多个地区相关部门及银行出台稳楼市政策。中原地产研究院最新统计数据 displays,5月以来,已有30多个城市发布稳楼市政策。

“多地政策密集出台,力度也越来越大。”中原地产首席分析师张大伟向中国证券报记者表示,房地产在全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当大的份额。

从一些地方发布的政策内容看,仍以公积金为主,5月以来近10个城市出台的政策与公积金提取、贷款额度、首付比例相关。

西安市自5月1日起,取消“在贷款未还清之前不得以其他任何形式申请非销户提取”的限制。新政策实施后,职工当年没有发生公积金冲还贷业务的,仍可以办理其他原因的非销户提取。

此前,福州、株洲、北海等十几个城市调整了公积金政策,主要是从降低公积金贷款首付比例和提高公积金贷款额度两个方向发力。例如,甘肃省住房资金管理中心日前发布公告称,提高住房公积金个人住房贷款最高额度,已婚缴存职工由60万元调整为70万元,单身缴存职工50万元调整为60万元。贵州安顺市降低首付款比例,首套住房公积金贷款最低首付比例由房价的30%降低为20%,二套住房公积金贷款最低首付比例由房价的50%降低为30%。

此外,部分地区出台措施,精准满足新市民家庭合理住房需求。例如,兰州市出台政策,对在兰州工作、生活的成年人需将异地居住的父母等近亲属接来兰州居住的家庭给予支持,允许其家庭在限购区域内新购一套住房。对符合国家生育政策,生育两孩或三孩的家庭,允许其在限购区域内新购一套住房。

在此基础上,多家银行推出专项房贷政策,通过降低购房首付款比例和房贷优惠利率等提供金融支持。例如,齐鲁银行推出“新市民公积金租房贷”,并对高校毕业生等特定群体提供利率优惠,优化住房按揭贷款信贷政策,满足新市民房贷需求。大连银行为新市民群体提供专享房贷优惠,新市民满足首房贷标准的,在大连银行申请个人住房贷款可在现行房贷最低价格基础上优惠5个基点,提前还款免预约免收违约金。

楼市基本面有望改善

展望后市,招联金融首席研究员董希淼表示,下调5年期以上LPR,才能降低存量房贷的利率,进而减轻大多数贷款购房者的负担,更好地提振居民消费意愿和消费能力。5月LPR很快就要公布,建议1年期和5年期以上LPR同步下调5—10个基点。

华泰证券预计,房贷额度和利率、地产需求端和供给端政策有望持续改善,助力房地产行业基本面加速企稳。中信证券认为,未来将充分发挥贷款市场报价利率改革效能,发挥存款利率市场化调整机制作用,推动降低银行负债成本,进而降低企业融资成本。



视觉中国图片
制图/苏振