

房贷“价格战”一触即发

## 7折利率会否重现?

8.5折较为常见

目前,在北京地区,中国银行、农业银行、中信银行、华夏银行、招商银行、北京银行和邮储银行的首套房贷利率最低可打8.5折。而两个月前,仅农业银行、中国银行、北京银行等个别银行能给出这一利率水平。

“现在各方都在等待银行根据央行的降息政策对房贷优惠利率作出调整。”我爱我家房地产中介人士表示,未来房贷利率存在很大变数,央行宣布将贷款利率浮动区间下限扩大至基准利率的0.8倍之后,在理论上,个人住房贷款是银行最为优质的资产,银行应该率先将房贷优惠利率下调至8折。

某大型国有银行内部人士透露,该行可能调整首套房贷利率优惠,最低能到8折。但中国证券报记者采访的其他多名大型国有银行人士则谨慎表示,将继续保持8.5折优惠利率不变,在观察市场的反应后再作出调整。

当市场各方对8折利率充满期待的时候,更大的利好消息来自一份央行向金融机构内部下发的文件。文件中,央行在将贷款利率浮动区间下限由基准利率的0.9倍调整为0.8倍的同时,亦重申个人住房贷款利率浮动区间下限是基准利率的0.7倍。

2008年底,央行宣布将房贷利率调整至基准利率的7折,但是此后为了抑制房地产市场的投机氛围,政府出台了一系列房地产调控政策。2010年底,监管部门曾口头通知各家银行把首套房贷最低利率提高至8.5折,并要求各家银行严格执行。所以,在央行重申7折利率之前,各家银行首套房贷利率下限变成下浮15%。

分析人士表示,央行文件重提7折利率,说明对原有8.5折的政策已形成突破。“中小银行可能率先有所动作。”银行业内人士表示,未来可以密切关注中小银行的房贷利率调整动向。

7折有望重现?

业内人士表示,随着未来房贷市场竞争的加剧,不排除首套房贷7折利率重现市场的可能。但银行方对此稍显抵触。多位银行人士表示,如果按照8.5折房贷优惠利率执行,银行仍能赚钱,打8折,则银行无钱可赚,低至7折,银行房贷业务就要亏本。

根据央行调整后的存贷款利率测算,五年期银行存款利率上限是5.61%,而按照8折计算的首套房贷优惠利率是5.44%(5年期以上),存贷利率已经出现倒挂。如果打7折,则贷款利率低至4.76%(5年期以上)。

针对银行房贷利率打7折不赚钱的说法,资深业内人士表示,这是一个伪命题。银行的资金来源多样,存款的成本和期限有关,一般综合付息率仅在1.5%到2%之间。大型银行由于具备网点优势和活期存款占比较高的优势,获取资金的成本更低。“与4.76%的7折房贷优惠利率相比,仍存在3%左右的利差收入,所以即使考虑银行的其他经营成本,首套房贷利率如果打7折,银行仍旧

房贷投放力度有望加大

央行日前宣布扩大存贷款的利率浮动区间上下限,这是自2004年以来利率市场化改革的重要推进。接近监管层的人士表示,从推进利率市场化的角度出发,央行鼓励各金融机构在基准利率和首套普通商品住宅贷款优惠利率的下限之间,根据各自的资金成本和风险控制情况来权衡定价。

有市场人士表示,随着央行扩大房贷利率浮动区间的政策在银行层面得到落实,将有效减轻购房者的资金成本,有助于刺激房地产市场成交量的温和放大。而央行重提7折利率,更容易被解读为在当前经济环境下,对房地产信贷政策作出的微调。

有的赚。”

业内人士表示,各家银行获得资金的成本不同,能够接受的贷款利率打折幅度存在差异。而房贷市场的特点是,如果一家银行上调贷款利率,其他银行不会跟风,但只要有一家银行下调,很可能其他银行被迫跟降。虽然7折利率优惠可能会使银行在整体利差方面受到损失,但随着房地产市场的逐渐走暖,成交量有效放大,房贷总量增加,银行有望获得更多收益。



央行发文重提7折房贷

6月7日,中国人民银行下发一份编号为“银发【2012】142号”的“特急”文件,该文件标题为《中国人民银行关于下调金融机构人民币存款基准利率和调整存贷款利率浮动区间的通知》。

这份《通知》除详细阐述了如何调整存款基准利率和利率的浮动区间以外,最引人关注的莫过于规定“个人住房贷款利率浮动区间的下限仍为基准利率的0.7倍”。

据《每日经济新闻》

此外,银监会日前公布的资本监管新规也为加大房贷投放力度带来好消息。根据银监会制定的《商业银行资本管理办法》,办法取消了征求意见稿中划分首套房和二套房的风险权重,明确将个人住房抵押贷款风险权重统一为50%。

去年银监会公布的征求意见稿中将首套房贷的风险权重设定为45%,二套房为60%。分析人士表示,区分首套房和二套房的风险权重是基于抑制房地产的调控政策制定的,但是长期来看并没有区分的必要。而首套房和二套房风险权重统一,也将助推银行更有动力发放二套房信贷。

据《中国证券报》

## 6月北京楼市开门红 住宅成交涨三成

据北京市住建委网签数据,6月上旬(1日至10日)北京住宅(新建商品住宅和二手住宅)网签总量为6149套,与今年5月上旬的网签量相比上涨了10.3%,与去年同期相比则大幅上涨了30.5%。

6月上旬北京全市新建商品住宅网签总量为2810套,与今年5月上旬的网签量相比上涨了17.4%,与去年同期相比则上涨了21.4%。二手房方面,6月上旬北京全市二手住宅网签总量为3339套,与今年5月上旬的网签量相比上

涨了5%,与去年同期相比则大幅上涨了39%。

房价方面,根据伟业我爱我家市场研究院的数据统计,6月上旬北京全市纯商品住宅成交均价为20950元/平方米,与5月份均价相比小幅上涨2%,与去年6月份的均价相比则下跌了5%;北京全市二手住宅成交均价为21630元/平方米,与5月份均价相比基本持平,与去年6月份的均价相比则下跌了12.6%。

关于6月上旬新房价格微涨的原因,伟业我爱我家市场研究

院院长陈亮认为,高端项目热销成为价格结构性上涨的根本原因,按照项目统计来看,6月上旬北京成交额排名前10的项目中,半数以上项目成交均价都在3万元以上。

二手住宅市场相对稳定,陈亮分析表示,二手房价经过调整后,目前均价基本稳定在2.1万元/平方米左右,部分业主有涨价冲动,但是在购房需求有限的大背景下,并未影响房价稳中有降的大局。

据《京华时报》

## 天津三百多个楼盘打折 购房者买房意愿提升

央行三年半来的首次降息对天津楼市触动颇大,不少开发商借助降息利好降价促销。最新统计数据显示,目前天津共有340个楼盘推出打折优惠信息,占天津待售和在售总楼盘数的63.43%,个别项目优惠力度甚至高达50万元。记者走访发现,降息后购房者的房贷负担减少,购房意愿有所提高。

降息后的首个周末,各大楼盘销售中心人气较旺。记者在津塘公路、老城厢、后广场附近多个

楼盘看到,现场大多是一家老小一起来看房的刚需买家,几乎所有销售人员都忙得不亦乐乎。河东区某项目销售人员蔡萍萍透露:“降息提升了购房者的买房意愿,缩短了成交周期。我们项目适时推出了一些特惠房源,吸引了不少购房者到访,周末两天我接待了50余组客户。”

记者注意到,近日很多在售新盘项目都以本次降息为卖点吸引购房者。南市附近某楼盘帮助购房者计算,降息后月供能节省

多少。以该项目80平方米左右房源为例,首付43.8万元,贷款102.26万元,20年贷款的月供由7954.26元降至7801.33元,每月减少152.93元。河北区某项目营销总监张先生坦言,现在开发商资金压力普遍较大,开发商会抓住所有机会促销卖房,“降息利好班车”更是不能错过。据了解,目前全市共有340个楼盘推出打折优惠,与去年同期相比楼盘数量增加了117个,增幅达52.47%。

据北方网

## 9个大城市新房库存量过多 青岛存销比达24.8

最近半个月,南京楼市销售非常火爆,日均接近300套的认购量直逼刚需爆发的3月份。不过仍然在5万套以上的存货,意味着开发商的销售压力仍然不小。近日,有研究机构针对全国十大城市新房的库存与销售进度进行研究,结果有四个城市的“存销比”超过12,其中青岛的存销比高达24.8。

刘柳说,此次针对十大城市的存销比统计,是用商品房的库存总面积与月度销售面积之间的比值,其中库存总面积是截止到5月底的数据,而销售面积则取了去年12月到今年5月总共半年时间的每月平均销售面积。存销比被按照数值的不同分成了几个档次:0-3为“过小”,3-6为“偏小”,6-9为“合理”,9-12为“偏大”,12以上为“过大”。“如果在6到9之间,那么楼市就是比较平稳正常的;如果高于9,就说明房子相对难卖,开发商销售压力大。”

这份报告中选取的十大城市中包含京沪广深四个一线城市和南京、杭州等六个二线城市。结果发现,

四个城市存销比大于12,被列入“过大”范围,其中青岛的存销比高达24.8,南京为12.9;五个城市的存销比数据在9-12之间,属“偏大”,仅有南昌一个城市在“合理”区间。

业内人士分析,现实的数据也揭示了楼市的真相:近几个月来南京楼市“火爆”,其实只是少数楼盘热销,涨价也并非普遍现象,“沉默的大多数”依然在过冬。

据中国证券网

