



# 10月房贷利率 优惠占比创新高 仍有松绑空间

## 约3成银行落实新政 房贷仍有松绑空间

2014年中国的房贷市场可以分成两个半场来看。上半年在市场的自发调解下,楼市持续下行,信贷政策也一路收紧,突出的表现就是房贷利率不断攀升和优惠利率占比的不断下降。然而,随着楼市逐渐陷落,于是在下半年政府开始救市,从放开限购再到放开限贷,尺度和力度不断加大,作用也逐渐显现。

央行房贷新政发布20余天,全国各地10月房贷较9月普遍宽

松。但是,融360通过调查全国23个重点城市400家银行发现,仅34.91%的银行执行央行首套房“认贷不认房”的认定标准,即拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,可享受首套房贷款政策。

而在房贷利率方面,约30.47%的银行在央行房贷新政后,下调了首套房贷款利率。

从数量上看,预计未来几个月,会有更多银行落实新政,房贷市场有望进一步松绑。

## 房贷新政催生优惠利率占比创新高

《2014年中国房贷市场10月报告》显示,尽管“9.30”央行新政中提到的“最低7折优惠”并没有如愿出现,但是多家银行重新推出久违的优惠利率,这也使得本月银行优惠利率占比飙升至13.35%,创年内新高。在融360重点监测的23个城市中,本月有18城市首套房平均利率下降,有优惠利率的城市数量由

上月9个增至15个。其中南京首套房贷款利率降幅最大,相比9月普遍基准上浮5%,本月统一下降到基准,其中工商银行和建设银行最低提供9.5折优惠。

但值得注意的是,虽然优惠利率增多,但是优惠利率捆绑条件的现象依旧存在,而且门槛较高,非中低收入人群所能轻易享受。

## 首套房贷利率9折为底线 二套房贷有望进一步松绑

融360信贷专家徐瑾认为,随着房贷新政的进一步落实,预计未来几个月信贷政策还将继续放宽,但幅度较为有限,9折优惠或是底线。因为9折利率对银行来说,留有盈利空间。但为规避风险,银行会附加条件,提高贷款门槛。

但是,各商业银行为了落实中

央首套自住房和改善型住房的惠民政策,会继续适当松绑房贷政策,首套房基准利率将较为普通,提供9.5折以上银行数量有望继续增加。

同时,未来更多银行会逐步松绑二套房贷款政策,主要以下调首付比例和降低贷款利率为主。

## 公积金精准微刺激将全面铺开 交易税或调整

徐瑾还预计四季度楼市松绑将继续。各地政府在公积金政策上继续进行精准微刺激,比如降低首付比例、提高贷款额度等。

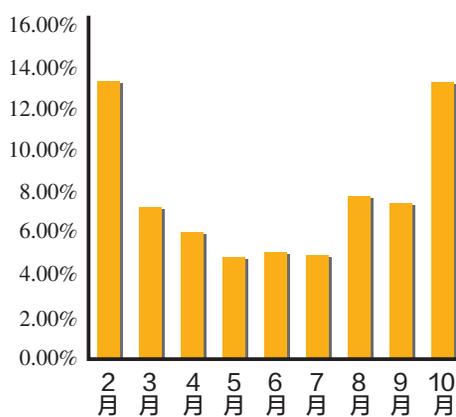
中央层面,在限购逐步退出、限贷大为放松、公积金异地互贷启动的基础上,下一步有望调整税收政策。其中,二手房交易营业税调整可能性大。



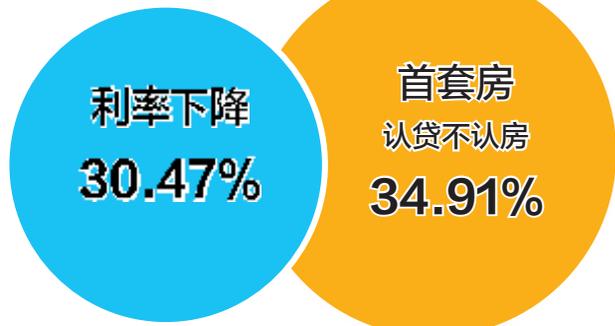
融360《2014年中国房贷市场10月报告》显示,央行发布“9.30”房贷新政后,仅约3成银行落实了新政,但10月份房贷市场相比9月变化明显,房贷环境大幅宽松,提供优惠利率银行数量创年内新高。预计未来几月,房贷市场将继续松绑。

郑州晚报记者 王亚平

### 全国优惠利率比



### ■全国优惠占比



### 城市400家银行房贷新政执行情况

## 一周行业资讯

### 住建部强调房地产分类调控 将更多采用市场手段

在近日的国新办发布会上,住建部官员再次强调了房地产调控的原则分类调控,政府做政府的事情,市场发挥经济规律做好市场的事情。

对于各地相继取消限购,出台支持楼市的救市政策,住房和城乡建设部新闻发言人倪虹表示,今年“两会”的政府工作报告,对于房地产的调控,政府工作报告中有56个字,表述为四个方面:一个是对于调控,一个是对于供给,一个是对于需求,一个是对于市场。

倪虹表示,住建部很关注最近楼市的数据变化情况,用市场的手段调控市场的问题,这将是下一步调控的主要方向和手段。

点评:房价下降的根本出路不能过度依赖行政干预,而应提高市场的有效供给。

### 高盛建议投资者远离中国房地产开发商

高盛认为,尽管中国房地产开发商债券遭遇15个月来最严重的抛售后出现反弹,但它们仍然属于亚洲债券市场风险最高的资产,投资者应当予以回避。

“我们对中国房地产开发商债券仍持负面看法,不过我们看好品质较好的公司和期限较短的债券,”以驻香港的Kenneth Ho为首的高盛分析师在10月27日的报告中表示。“符合我们标准的一个品种是SOHO中国2017年到期的债券。SOHO中国的杠杆率较低,资金流状况良好。”

高盛9月4日将中国房地产行业评级从中性下调至负面,理由包括杠杆状况恶化和存量房增加等因素。根据彭博汇总的数据,中国开发商未偿还的美元债券余额约为504亿美元,其中72%是在过去两年发行的。

点评:房地发展的黄金十年已经过去,投资者应选择品牌较好的房地产公司。

### 央行:今年三季度个人购房贷款减少400亿元

近日,央行公布的今年三季度金融机构贷款投向统计报告显示,房地产贷款增长较快,增速趋缓;住户贷款增速回落;小微企业贷款增长放缓,增速仍高于各项贷款。

数据显示,三季度末,房产开发贷款余额4.18万亿元,同比增长22%,增速比上季末低1.7个百分点;地产开发贷款余额1.21万亿元,同比增长12.7%,增速比上季末高3个百分点。个人购房贷款余额11.12万亿元,同比增长17.5%,增速比上季末低0.9个百分点;前三季度增加1.33万亿元,同比少增400亿元。

住户贷款方面,三季度末,全部金融机构本外币住户贷款余额22.52万亿元,同比增长17.2%,增速比上季末低2.1个百分点;前三季度增加2.66万亿元,同比少增4165亿元。

点评:央行全面松绑信贷后,预计四季度房地产信贷将有上涨。

### 银行放贷不强:7折房贷利率料最早明年现身

作为此次楼市金融新政的重头戏之一,7折首套一手或二手房贷款利率距离现实落地还有多远?这是业界颇为关注的话题。

按照央行10月初出台的首套房贷认定新规,商品房的贷款利率下限为7折,但并非强制执行利率。据调查,对于少量优质客户或机构客户,目前部分一线城市商业银行最低仅给出了9折的优惠利率。

业内人士判断,即使央行年内不实施降息,当前社会总融资成本的下降趋势已基本确立,未来可能会通过债券、银行理财、信贷这一链条加以传导。随着各地政府变相“救市”及有关部门房贷“窗口指导”的推进,最早在明年一、二季度,7折房贷利率有望出现。

点评:银行放贷的冲动不强,整个市场对房价上涨的预期也发生了微调。

本组稿件整理 郑州晚报记者 王亚平