

# 新增房贷占比下降 预计短期内成交将持续低迷



资料图片。

中国人民银行2月14日公布的《2017年1月金融统计数据报告》显示,1月末,人民币贷款增加2.03万亿元。值得注意的是,以房贷为主的中长期贷款增加6293亿元,在新增贷款中占比31%,较上月大幅下降9.55个百分点。

房贷占比为何出现明显下滑?易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,去年四季度以来,随着房地产调控的加强,楼市销量开始下降,成交下滑让商业银行发放房贷的节奏自然“慢下来”。

中金公司发布研报指出,1月份全国楼市销售面积同比下降10.3%,环比下降24.7%。预计未来3个月,楼市销售增速将趋势性放缓。



## 预计短期内成交将持续低迷

记者近日走访上海房地产市场发现,政策因素使得今年开年楼市比较“清淡”。购房者观望气氛浓厚,开发商推盘动力不足。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示,1月份开始,楼市进入下行通道基本确立,从购买心态来看不会有非理性追涨行为,加之整个2016年透支相当多购买力,所以,1月楼市“清淡”起步已经暗示市场交易不会活跃,预计短期内成交将持续低迷。

其他热点城市成交跌幅同样较大。克而瑞研究中心数据显示,2017年1月,北京成交环比下调41.78%,广州成交环比下调44.25%,深圳成交环比下调20.92%。

中原地产首席分析师张大伟认为,各热点城市限购、限贷后,住房贷款的申请难度增加,房贷规模只减不增的监管方向基本确立,信贷管控效果日益显著,这也是房贷占比降低的重要原因。

记者调查发现,不少城市的商

业银行信贷政策出现“刹车”,房贷发放节奏明显放缓,部分城市甚至从去年年底出现了停贷等现象。在天津、广州、青岛等热点城市,部分商业银行已相继出台房贷收紧措施,如首套房贷利率上调至九折及以上,北京近日亦被曝房贷优惠利率将上调至不低于九折。

多家全国性中介机构亦向记者证实,部分城市的首套房贷利率基本无法优惠,已开始执行基准利率。



## 2016年以来居民加杠杆现象明显

九州证券全球首席经济学家邓海清分析,2016年10月开始,各地开启新一轮的房地产调控后,一方面是监管部门希望放贷延后,另一方面则是市场资金面明显趋紧,银行放款意愿显著下降。

从节假日因素来看,沪上银行业人士表示,春节期间对于现金的需求往往有所增加,商业银行一般会采取谨慎的信贷政策,所以此时包括房贷、车贷在内的几种中长期贷款的比重会有所下降。

业内普遍预计,按照当前趋势,今年二季度之后,房贷规模将逐步下降。“近期主要金融机构已开始陆续收缩房贷规模,多管齐下的监管政策效果将会逐步发挥作用,2017年资金

大量进入房地产市场的趋势有望得到明显改观。”张大伟预计,房贷额度应该在二季度后逐渐下行。

记者调查发现,2016年以来,居民加杠杆的现象十分明显。央行数据显示,2016年全国新增的个人住房贷款总额约为4.96万亿元,是2015年的1.86倍。个人住房贷款余额为19.14万亿元,同比增长35%。新增房贷总量更是2015年的近2倍。巨量信贷支撑了2016年全国房价的上涨。

在贷款规模不断增加、银行依然大量放贷的情况下,很多购房者都想方设法提高杠杆、用尽贷款政策。而这种情况自去年以来开始在热点城市蔓延。深圳、上海等热点城市购房

者几乎将杠杆用到了极致。去年年初甚至出现大量银行信用卡资金和各类社会资本曲线进入楼市,为购房者直接或间接提供“首付垫资”服务,协助后者以低首付甚至零首付贷款购房。此类已被叫停的“首付贷”等“场外配资”金融产品放大了购房杠杆,在吹热楼市的过程中“功不可没”。

中金公司研究称,目前中国房贷存量一年同比31%的增长水平,其中不无隐忧。

此次地方商业银行收紧房地产信贷等措施将直接收紧楼市“钱根”,有效为房地产去杠杆并抑制房产泡沫,遏制炒房现象发生。

据新华网

## 楼市速瞄

★国务院办公厅日前正式印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》(以下简称《意见》),全面部署新形势下开发区工作。《意见》明确了当前和今后一段时期开发区发展的总体要求,即贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念,加强对各类开发区的统筹规划,加快开发区转型升级,促进开发区体制机制创新,完善开发区管理制度和政策体系,进一步增强开发区功能优势,把各类开发区建设成为新型工业化发展的引领区、高水平营商环境的示范区、大众创业万众创新的集聚区、开放型经济和体制创新的先行区,推进供给侧结构性改革,形成经济增长的新动力。

★在央行要求控制一季度新增住房贷款总量和增速的背景下,近日多个城市逐步收窄个人首套住房按揭贷款利率的优惠额度。据了解,包括北京、广州、青岛、珠海等城市近期相应减少了个人首套住房按揭贷款利率的折扣力度,要求银行发放的房贷利率不能低于基准利率的9折。此前,这些热点城市的银行甚至能够为购房者提供低至8.5折的优惠利率。

★2016年,全国土地出让面积20.82万公顷,同比下降5.9%;合同成交价款3.56万亿元,同比增长19.3%。近日,国土资源部发布2016年国土资源主要统计数据,发布了如上内容。业内人士认为,在土地出让面积下降的情况下,土地出让合同价款却增加了近两成,说明2016年的土地价格存在较大幅度上涨情况。中原地产研究中心统计数据显示,2016年全年,全国出现卖地千亿以上的城市分别为苏州市、南京市、上海市、杭州市、天津市、合肥市、武汉市、重庆市和深圳市,达到了9个。

## 地方楼市

★在2017年春节期间,随着2016年一系列楼市调控政策,三大城市群中的房价热门城市也迎来了交易“遇冷”。中原地产研究中心统计数据显示,1月份全国主要的30大城市新建住宅签约13.3万套,1418万平方米,同比下调了27.3%,环比下调了37%。

北京1月的新建纯商品住宅签约2477套,二手住宅的签约量下滑到12860套,均环比2016年12月下行了20%以上。其中二手房签约量相比2016年同样受到春节影响的2月,还跌了15%。

上海也被“冰冻”。迎来了自2011年以来春节成交最低纪录。大年三十至正月初六,上海新建商品住宅成交949平方米,成交量仅为8套,比去年春节期间减少71.1%。

深圳市规划和国土资源委员会公布的数据显示,1月,深圳市一手住宅成交量下滑明显,共成交1652套,环比下降23.6%。今年春节期间,南京市住宅认购量共31套,成交量为1套。认购量与去年春节假期的52套相比,下跌近四成。

此外,广州、厦门、合肥、杭州等热门城市的一手住宅成交量,均环比下降了30%以上。其中,合肥九区同比去年,成交量下滑超过了80%。

★受春节节点的影响,今年1月成都市楼市进入淡季。据成都市城乡房产管理局联合中成房业在春节后发布的数据显示,大成都成交面积225.40万平方米,环比下跌26.4%,成交均价跌破8000元/平方米,为7726元/平方米。不过,受返乡置业潮的带动,虽然成都市场整体进入淡季,二三线城市郊区市场销售却小有逆势飘红的惊喜。

据人民网