



房贷利率攀升 购房影响几何

本报记者 龙雨晴

炎炎夏日,随着气温的逐渐升高,房贷利率也呈上升趋势,创近两年新高,成为近期的热点话题。数据显示,从2017年1月至今,全国首套房平均利率连续上涨,郑州首套房贷平均利率达到6.03%。对于购房者来说,何时买房合适?房贷利率何时下降?有业内人士认为,房贷利率上升是保证楼市积极稳健发展的需要,在家庭具备购房条件和需求的情况下,该出手时就出手。

楼市观澜

北京 二手房成交量创新高

相关数据显示,今年5月,北京二手住宅共网签18096套,创下了14个月以来的新高。据悉,去年“3·17新政”以来,二手房价格的持续下调,让一些刚需购房者结束了观望。但业内人士认为,北京二手房市场继续升温的后劲恐怕已经不足,后期伴随着限价房、共有产权房项目的大批入市,刚需购房者将在新房市场有更多选择。

深圳 新一轮房改拉开序幕

日前,深圳市住房和建设局发布《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见(征求意见稿)》,意见稿表示,未来17年将新增建设各类住房共170万套,其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套,占房屋供应比例的60%。此举被看做是第一个对住房长效机制进行长远规划和制度安排的案例。

海南 备案后6个月内不得提价

海南省物价局、省住房和城乡建设厅近日联合印发《关于进一步做好商品住宅销售价格备案管理工作的通知》(以下简称《通知》),要求商品住宅价格备案后,6个月内不得调高备案价格;调整备案价格的需重新备案。《通知》强调,对未按规定备案或超出备案价格、擅自提价的,依照有关规定采取不予发放预售许可证或现售备案表、责令限期整改、暂停网签、停发后期预售许可证或现售备案表等行政管理措施。

天津 坚决遏制投机炒房

近日,天津市人民政府办公厅下发《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》,提出严格执行调控政策,加强土地出让管理,做好新建商品住房供应等五个方面要求。

天津市政府要求严格落实天津市房地产市场调控政策,毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,坚持房地产市场调控目标,维护调控政策的连续性和稳定性。其中,加强购房人购房资格审查,对不符合调控政策规定的不予办理相关购房手续,坚决遏制投机炒房。对擅自放松购房条件的,将严格进行追责问责。

武汉 大幅增加租赁住房用地供应

湖北省住建厅日前出台意见称,贯彻落实住建部关于进一步做好房地产市场调控的部署。按照意见,武汉将大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应。按照住建部 and 湖北省住建厅要求,武汉市将编制2018年~2022年住房发展规划,提高公租房、租赁住房、共有产权住房、中低价位中小套型普通商品住房在住房供应中的比例。湖北省内热点城市要提高住房用地比例,住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排,并大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应,确保公租房用地供应,力争用3到5年时间,公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。

本报记者 龙雨晴 整理

房贷利率平稳上升

近日,融360发布全国5月房贷利率监测数据。一石激起千层浪,连续17个月上涨的全国首套房平均利率引发业内诸多关注。数据显示,5月全国首套房贷款平均利率为5.60%,相当于基准利率1.143倍,环比上升0.72%,同比去年5月首套房贷款平均利率为4.73%,上升18.39%。在35个监测城市中,最低值为上海5.15%,最高值为郑州6.03%,郑州和哈尔滨的首套房贷平均利率均突破6%。“5月有两个二线城市首套房贷利率出现破6%的情况,这是继2017年6月城市首套利率破5%后的又一个关键点。”融360分析师李唯一说,“2017年6月至2018年5月,受政策调控及资金面等因素影响,利率呈现平稳上升。”

未来,房贷利率是否还会进一步上升?事实上,早在今年3月,中国人民银行相关负责人就曾表示:“贷款额度会收紧,利息逐渐上浮,门槛大范围提高,过去全球范围内的数量扩张和低利率,可能会逐渐告一段落。”释放出贷款利率将持续上升的信号。

“依据监测数据推算,房贷利率在未来时间内仍将保持持续上升。”李唯一说,“随着市场中其他资源房屋供应的增加,未来房贷需求暂不会出现爆发式上升,若市场中整体资金环境不变,资金成本保持持续上升的趋势,未来1~1.5年内,首套房贷利率破7%完全存在可能。”

“房贷利率的稳步上升是国家宏观经济政策所向,是商品房市场持续调控以确保其回归居住属性,维护房地产行业整体利益,保证楼市积极稳健发展的需要。”在河南省商业经济学会会长宋向清看来,房贷利率的上浮与其他调控政策共同组成当前楼市发展新政,这种房地产行业相关政策调整的趋势还将持续一段时间,就房贷利率而言,继续上浮仍然是大概率事件。

稳定市场是主因

最近一年多来,随着楼市调控政策的不放松,银行资金持续收紧,房贷利率上升的消息早已屡见不鲜。

记者了解到,目前在郑州,中国银行、农业银行、郑州银行、招商银行、交通银行等首套房贷利率上浮20%已经算是房贷低位,还有多家银行首套利率上浮至25%,二套房利率主要在上浮30%及其以上。而个别银行首套利率上浮30%~40%,二套房贷利率最高上浮至60%。持续上涨的房贷利率却挡不住购房者的购房热情。据郑州市统计局官方数据显示,今年前5个月,郑州全市商品房累计销售面积1162.36万平方米,比去年1~5月份增加256.26平方米;今年前5个月郑州商品住宅累计销售面积1005.11万平方米,比去年1~5月份增加248.36平方米。

“要想理解郑州房贷利率为何会上升,就要从郑州房地产市场供求关系上来解读。”宋向清表示,“房贷利率的调整不是单纯的金融行为,而是宏观经济对房地产市场的干预,确保房地产市场供求关系处在稳定、合理的空间。郑州在建设国家中心城市等环境下,城市处于上升期,房地产需求较大,市场资本大量流向房地产市场,若不进行严格调控,房价仍存在上涨预期。因此,为抑制房价上涨,房贷利率上浮是必然。此外,为了让信贷资金更多地流向实体经济,就需控制房贷资金,提高房贷利率。”

“一般从3月份起,楼市会进入销售旺季。在目前的调控政策之下,郑州新房和二手房销售价格出现了倒挂,这也是近期很多项目开盘后去化率效果较好的原因之一。去年12月底郑州市商品住宅去化周期为7.6个月,到今年4月底已经降为7.4个月,这说明在调控环境下,市场已经稳定。”有业内人士认为,郑州建设国家中心城市、“智汇郑州”人才计划等都对口有着较强的吸引力,对房地产市场发展也是直接利好,也为郑州房地产市场发展后劲打下了基础。房地产市场热度高,房贷需求量大,是郑州房贷利率上升的重要原因。

购房者何去何从

对于许多购房者来说,除了要精挑细选出心仪的房源,房贷利率的起伏变化也影响着他们购房的取向。

“房子都选好了,可是问了几家银行最少都是上浮20%,就这样签房贷合同感觉很亏。”最近有购房打算的市民王女士几经咨询,了解到上浮20%已经是目前郑州的“底价”,但相较于基准,意味着要多还不少利息。近期房贷利率上浮明显,那么购房者到底还要不要买房?对此,宋向清建议:“市民购房一定要基于自己的购买能力及家庭需要来做出选择,在家庭具备购房条件和需求的情况下,越早购房就越有利。但是如果家庭不具备购房条件也不要勉强,目前我市正加大对公租房、廉租房、公寓等保障性住房的投入,在租购同权渐行渐近的市场环境下,这类人群可选择保障性住房,免增负担。”

另有业内人士表示,在利率上调的时候,房价会相对稳定。对于投资者来说,在这个时期买房,资金成本会升高,因此不建议在这个时期投资性购房。记者梳理后发现,尽管当前房贷利率保持上升趋势,但如果将时间维度拉长到过去20年来看,较历史利率水平而言,目前,房贷利率仍处于中等偏下水平,因此,对于自住型购房者来说,现在仍是购房的好时机。

那么到底什么时候房贷利率能下降?建设银行房贷部门相关负责人分析说,房贷利率的调整主要看两个指标。首先是国家的宏观调控政策,目前美联储加息,国家也对楼市定向加息,房贷利率就被随之推高,如果基本面有松动,对房贷利率下行是有促进作用的。另外就是楼市的热度,在利率市场化的情况下,银行房贷利率上浮的根本原因还是房贷需求量大,银行资金额度紧张。因此,首套房贷想要恢复基准利率,楼市就必须进一步趋冷,就郑州目前的情况来看,这或许还需要一个漫长的过程。

高房贷利率的确会让一些刚需族感受到压力,但随着资金成本的上升,不排除未来房地产投资者将转投其他领域。“房贷利率的上浮和政府限购、限售、限贷等政策相配合,购房成本的增加或将使投资客望而却步,楼市中的炒作资金大范围离场,从而稳定房价,这对刚需族来说总体还是利大于弊。”河南财经政法大学教授刘社认为。



图说楼市
制图 陈茜

5月调控创新高



超过40城
刚刚过去的5月份,全国超过40个城市发布调控政策,当月累计多达50次,单月房地产调控政策次数刷新历史纪录。

250次

去年一年,全国楼市调控次数约250次。



159次

今年以来,全国各地的楼市调控次数多达159次,比去年同期增加60%。

图说:今年的楼市调控比往年频率更高,力度也更强,调控开始向三、四线城市蔓延。在“房住不炒”的导向下,预计下半年还有政策出台。

购房热度不减

5月监测的主要城市成交面积环比上升18.08%,八成城市环比上升,同比则上扬12.45%。



细分城市看,一线城市成交面积环比上升33.91%,同比上扬4.18%;二线代表城市成交面积环比上升11.27%,同比增加28.48%;三线代表城市环比上升31.97%,同比下降14.68%。

商品房

郑州全市商品房累计销售119635套(间),销售面积1162.36万平方米,累计销售均价8760元/平方米;郑州全市商品住宅累计销售98129套,累计销售面积1005.11万平方米,累计销售均价8288元/平方米。



二手房



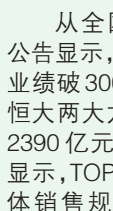
郑州全市二手房累计共成交22361套(间),累计成交面积211.81万平方米,累计成交均价10752元/平方米;郑州全市住宅二手房累计共成交21768套,累计成交面积203.79万平方米,累计成交均价10796元/平方米。

图说:一方面,住建部重申坚持调控目标不动摇,基于政策预期转变,企业明显加快推房节奏,购房需求持续释放;另一方面,部分城市竞相出台人才新政开启的“抢人大战”,也会刺激潜在的购房需求。

房企业绩亮眼



在郑州,今年1~5月,区域TOP20房企备案金额前3名为正商、碧桂园、名门。累计备案总金额分别为68.13亿元、37.56亿元、34.94亿元,均超30亿元。万科、绿地备案总额均超25亿元;永威、康桥、华南城、建业、融创,5家房企备案总金额均超20亿元。



从全国范围来看,业绩公告显示,前5个月碧桂园销售业绩破3000亿元夺冠。万科、恒大两大龙头房企分别达到了2390亿元和2541亿元。统计显示,TOP100房企前5个月总体销售规模达到了3.47万亿元,同比增长33.5%。



图说:在市场成交热的背后,大中型房企收入颇丰。在融资渠道收紧和销售规模增长双重因素影响下,大中型房企补仓意愿强烈。

数据来源:中原地产研究中心、中国指数研究院、郑州市房管局

言之有屋

建业集团董事长胡葆森

让中原文化走向世界

过去三年,建业一直在转型,客户需求始终是指引我们前进的方向。三年前,我说争取用三到五年的时间完成从房地产开发商向新型生活方式服务商的转型。在转型的过程中,我们肩负着挖掘、保护、传承和光大中原文化的使命。

建业目前有一个令人兴奋的创意规划,就是“中原文化小镇”。我们把河南特色杂技、中原文化美食、建筑、戏曲、杂技、武术、中医等中原文化元素整合起来,展现在中原文化小镇上,从而推动中原文化走向全国,走向世界,让河南人作为传播者,来弘扬中国文化。在这个过程中,让每个人都生活得越来越好,这就是建业的转型方向。

中国房地产业协会副会长兼秘书长冯俊

加强房企品牌建设 引领行业供需结构升级

近年来,房地产企业对品牌建设的重视程度显著加强。一方面表现出房地产企业的品牌建设意识在增强,另一方面也表现出企业质量和服务意识的增强。相比可流动商品,影响房地产企业品牌建设的因素更为复杂,但品牌价值归根结底是由企业的产品质量、服务决定。

过去,住房市场供不应求,品牌溢价不是太明显,随着“房住不炒”的住房制度改革推进,我国房地产行业将逐步迈入“以客户需求为主”的时代,品牌整合、升级和重构具有战略意义。从发展趋势来看,房地产企业要成为受尊重的企业,一定要具有文化识别功能。

中国社会科学院城市发展与环境研究所研究员王业强

房地产市场 需要构建长效机制

随着部分二线城市强势崛起,其房地产市场的繁荣自然会带来对泡沫和风险的担忧。但这些城市的发展需要引入人才,同时,也需要提升当地的经济,因此人才落户政策对当地政府而言或许是对冲严格的楼市调控政策的一种手段。短期的行政调控措施可以起到维持市场稳定的作用,但长期而言,房地产市场需要构建长效机制,但并不是一蹴而就,未来更需要在住房制度、土地制度、金融制度等方面来完善。