

多地银行房贷现趋紧迹象 不存在大面积停贷

三部门:

未来两年培育一批健康养老产业集群

国家发展改革委2月1日消息,国家发展改革委办公厅、民政部办公厅、国家卫生健康委办公厅三部门联合发布关于建立积极应对人口老龄化重点联系城市机制的通知,通知提出,争取到2022年在全国发展一批创新活跃、经济社会发展与人口老龄化进程相适应的地区,培育一批带动性强、经济社会效益俱佳的健康养老产业集群,形成一批特色鲜明、行之有效的创新模式和典型经验,探索一批普遍适用、务实管用的应对人口老龄化政策举措。

通知提出,积极应对人口老龄化是系统性工程,联系城市要紧扣《国家积极应对人口老龄化中长期规划》内容,既统筹兼顾、综合探索,又结合实际、突出重点,特别要注重盘活存量资源,把推动地方党政机关和国有企业事业单位培训养老机构转型为养老服务设施作为重要建设内容,以点带面更好发挥先行示范作用。在促进服务体系创新、促进体制机制创新、促进要素支持创新、促进模式模式创新、促进适老环境创新上,通知提出了一揽子举措。

通知强调,强化政府保基本兜底线职能,加强地方财政投入保障,实现老年人基本公共服务应保尽保。统筹整合养老服务各类资金渠道,建立健全由政府、社会、个人共同参与的养老服务成本分担机制。将

1月29日和30日,上海银保监局和北京银保监局接连发文,进一步加强个人住房信贷管理,严查消费贷、经营贷等个人信贷资金违规流入房地产市场。此前一周多时间内,上海、深圳、广州、杭州等多个热点城市也开启新一轮房地产调控。

记者采访了解到,目前部分地区出现银行房贷放款周期拉长、利率上调的现象,但是大面积的停贷并不存在。分析人士认为,坚持“房住不炒”定位,银行在“房贷红线”约束和监管政策趋严背景下,对住房贷款资格审核更为严格,2021年个人房贷总体趋势偏紧,居民购房杠杆率或将稳中趋降。

信贷资金违规流入楼市 再被严查

1月30日,北京银保监局发文称,已向辖内银行机构下发监管提示函,要求各银行对2020年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查,重点排查是否存在由于授信审批不审慎、受托支付管理不到位、贷后管理不尽职等情形导致消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款等问题,并要求银行对发现的问题立即整改,加强内部问责处理。

与此同时,北京银保监局还称,已会同人民银行营业管理部、北京市住建委等部门组建联合工作组,将于近日赴银行机构开展专项检查。另外,还将结合银行自查及监管核查情况,指导北京市银行业协会积极行动,对个人和中介的不当和违规行为启动联合惩戒机制。

在北京发文前一日,上海银保监局也发布《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》指出,将严格落实差别化住房信贷政策,严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求。

《通知》指出,完善信贷资金用途监测与拦截机制。强化首付款资金真实性审查要求,防止借款人通过消费类贷款、经营性贷款等渠道违规获取个人住房贷款首付款资金,或者通过伪造首付款支付凭证方式套取银行贷款。

从京沪两地最新宣布的举措来看,消费贷、经营贷成为监管重点加强的领域,这也是对近日出现的“部分购房者为填补房屋交易资金缺口或进行套利,挪用消费贷、经营贷资金作为购房款或‘过桥’资金”等舆情的回应。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从资金进入的角度看,各类消费贷和经营性贷款的流入会面临管控。从

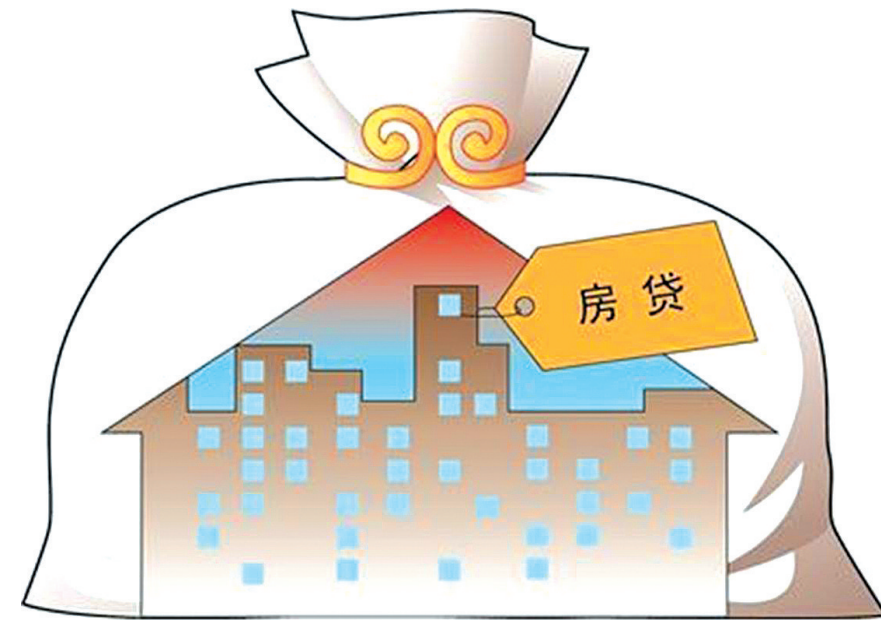
资金的流出和使用的角度看,明确对“无用途、虚假用途、用途存疑”的贷款进行管控,防范此类用途不清晰的贷款流动。

部分地区房贷放款周期拉长 不存在大面积停贷

多地房地产调控升级背景下,有媒体报道称,多地出现银行房贷额度收紧、利率上升,银行贷款周期拉长甚至出现停贷的现象。事实究竟如何?

记者采访了解到,所谓的大面积停贷并不存在。上海地区,建行上海分行和工行上海分行均表示,目前正有序进行房贷投放,并未出现所谓的停贷情况。广州地区,中国工商银行广州分行相关负责人回应,广州地区目前房贷额度相对偏紧,仍正常受理房贷业务。招商银行广州分行回应,目前招商银行广州分行并未停止房贷业务,每月仍有序接单及放款。深圳地区,记者向多家辖区内银行进行了采访求证,从走访情况看,目前深圳各大银行房贷并未出现停贷情况,仍在正常收单。记者从杭州、合肥、成都等地的银行和房产中介机构了解到,银行放款周期存在不确定性,可能需要排队,但审批通过可正常放款。

但在部分地区,房贷放款周期延长确实存在。上海一位房产中介告诉记者,目前银行放款较慢,周期较之前有所拉长,至少也要一个半月以上才能放款。上海一位支行行长表示,“近期上海房地产市场交易火爆,需求一下放大导致银行放款周期变长而已,具体到各家支行也会优先放款给合作的楼盘。”广州地区,据广州市某中介机构负责人介绍,2020年7月份,购房过完户平均半个月可以放款,而2021年1月份过户后平均放款周期拉长到1至2个月。不过,在深圳地区,据深圳市南山区一名中介机构负责人告诉记者,四大行



审批速度在半个月到一个月左右。“只要能通过贷款人资格申请的,一般放款速度不成问题,暂时没有放款周期拉长的情况出现。”

与此同时,部分地区房贷利率有所上升。1月27日起,广州工农中建四大行首套房贷利率上调为最低5年期LPR上浮55个基点,二套房贷上调为最低5年期LPR上浮75个基点。利率调整后,四大行首套房贷利率和二套房贷利率分别从5.05%和5.25%上涨为5.2%和5.4%。据银行和房产中介机构多方反馈,因为2020年广州楼市成交量太过火爆,多家银行的房贷放款存在积压。2021年年初,银行普遍将额度用于发放2020年积压房贷,但是价格和2020年相比平均上浮20个基点。

并非所有地区房贷均“涨价”。上海地区,据房产中介人员介绍,利率与去年持平,首套房贷利率按照LPR公布价执行,二套房按LPR基准上浮60个基点执行。深圳地区目前房贷利率与去年保持相同水平,普遍执行利率为首套房利率5年期LPR利率上浮30个基点,二套房利率5年期LPR利率上浮60个基点,各家银行均表示,短期内暂未有利率上浮的计划。

居民购房杠杆率预计稳中趋降

业内人士表示,坚持“房住不炒”定位,银行在“房贷红线”约束下,2021年个

人房贷总体趋势偏紧,且在相关政策不断加码的情况下,银行对住房贷款资格审核更为严格,预计2021年居民购房杠杆率将稳中趋降。

2020年12月31日,央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度,分五档设定房地产贷款以及个人住房贷款占比上限。中国银行研究院研究员梁斯表示,整体来看,规模控制会影响房地产信贷投放,涉房利率或将小幅上行,但预计幅度不会太大。

贝壳研究院高级分析师潘浩表示,在房地产贷款集中度管理制度的出台影响下,部分银行可能出现额度收紧,放款周期延长现象,预计该状态将持续较长时间,在此背景下,居民购房杠杆回落是大概率事件。“LPR进一步下行的概率较低,商业银行惜贷的情况下,预计2021年居民购房杠杆率稳中趋降。”他说。

在多地涉房贷监管升级之下,银行对按揭贷款人的资格审核也在趋严。深圳某股份制银行支行行长告诉记者,该行的个人住房贷款仍正常收单、有序投放。但对于按揭贷款人的资格审核把关更严,严格评估风险,对不符合偿债收入比例要求的购房者不予放贷。“比如,流水不能覆盖两倍月供的不批贷款,首付款的来源除了直系亲属外都不符合规定,对这些购房者的贷款申请一般都不会通过。”该名行长说。

楼市调控会升级吗

近来,一线城市“深上北”楼市持续升温。国家统计局的数据显示,2020年12月,深圳二手住宅价格同比上涨14.1%。从去年下半年开始,上海楼市也不断传出“打新热”“抢房潮”“业主坐地起价”等消息。除了深圳和上海,北京的个别城区,特别是优质教育资源较为集中的海淀区、西城区和东城区,热度有所上涨。

这一轮上涨的原因是什么?未来,调控还将升级吗?

楼市缘何升温

一段时间以来,一线城市楼市出现过热趋势的原因是多方面的。

个别城市出现的“打新热”“万人摇”等状况,其原因在于新建商品住宅限价,新房价格低于同区域的二手房,一二手住宅价格倒挂,套利空间大。买到即是赚到,这几天,深圳一些银行门口排起长队,业内人士介绍,这些人是在排队打征信报告,为买房“打新”做准备。实际上,只要一二手住宅价格存在倒挂,就很难浇灭购房者从中获利的欲望。

房价的涨跌,与信贷松紧密切相关。中原地产首席分析师张大伟认为,借经营贷进入楼市,成为本轮一线城市房价上涨的原因之一。疫情背景下的2020年,为了给小微企业纾困,银行推出了低息的经营贷款产品。所谓经营贷,即借款人以房产作为抵押物向银行申请贷款,用于公司日常经营。部分企业因中小企业的经营贷转入流入楼市。

对于北京、上海等城市的楼市而言,此轮上涨较快的包括核心区域的学区房,或者是从城市中心的学区房上涨开始,逐渐向周边蔓延。受到海外疫情影响,一些打算送孩子去国外读书的家长改变计划,准备让孩子留在国内,催生了不少学区房需求。同时,以北京为例,几年前二胎政策放开后出生的孩子,这一两年将升入小学。正是由于近几年幼升小儿童数量激增,为孩子购置学区房的家长也有所增多。

尽管北京市和一些城区出台了多校划片、小学和初中捆绑直升校、建立教育集团和分校将优质的资源向其他区域共享扩张



等举措,教育资源仍难以在短期实现均衡,这就导致优质教育资源对应的学区房一直是稀缺资源,给房价上涨带来机会。

调控坚决有力

这几天,深圳、上海的楼市调控政策轮番出台。

针对深圳楼市持续“高烧”不退的现象,1月22日,深圳对代持“打新”予以处罚。深圳住建局认定,对华润城四期12名认购人作出“三暂停”处罚,并将有关违法违规线索移送公安机关。1月23日,深圳出台措施加强购房资格审核,对在申购商品住房过程中,有假离婚、代持、假流水等违规行为的相关人员,作出“3年内不得在深圳购房”的处罚。

上海楼市调控“沪十条”也在1月21日出台,其重点内容包括:打击假离婚炒房,离婚3年内的住房套数按离异前家庭总套数认定;增值税免征年限由2年改为5年,此举将有助于拉长二手房上市交易周期;加大商品住房用地供应;严防信用贷、消费贷、经营贷等资金违规流入房地产市场。1月25日,上海法拍房也被纳入限购范围。

更为“硬核”的调控政策当属1月29日

购房者传递房价上涨信号。不过,一些中介机构服务人员也对房价过快上涨持理性态度。一位中介服务人员告诉记者:“我们也不希望房价涨得太猛,一旦又调控了,市场将迅速冰冻。”

1月28日,北京房地产中介行业协会发布消息称,为坚决遏制投机炒房,近期市区住建部门多次约谈和持续检查房地产中介机构。北京市住房和城乡建设委员会主任王飞近期的一番表态,也足以让市场提高警惕。他表示,北京将严查资金违规进入房地产市场和中介炒房、投机炒房。

过热必有调控

有人称房地产调控像“打地鼠”游戏,房价过快上涨的趋势一有苗头,调控的锤子就会立即落下。

房地产调控的必要性值得反复强调。房地产市场的稳定有利于整个宏观经济的稳定和发展。中国银保监会主席郭树清此前表示,房地产是现阶段我国金融风险方面最大的“灰犀牛”。

国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为,无论是防范系统性房地产金融风险,还是防范区域性房地产金融风险,抑或是房地产企业做好自身的风险管理工作,都需要建立风险监测预警体系。根据风险成因,建立相应的监测指标体系,准确判断,及早发现。

住房和城乡建设部部长王蒙徽表示,要牢牢坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制,保持房地产市场平稳运行。

一段时间以来,房地产调控在个别城市的效果并不明显,或是短期有效,但过了一段时间,房价又涨又卷土重来。房地产市场运行情况复杂,容易受到金融环境、信贷政策、教育资源、人才引进、房地产周期等诸多因素的影响。这表明,对房地产调控负有主体责任的地方政府对市场温度的感知以及调控的精准性都需要提高。

楼市过热将必有调控。有人形象地比喻,未来楼市调控一定是稍有苗头就开始“灭火”。

房地产贷款增速 连续29个月回落

1月29日,央行发布《2020年金融机构贷款投向统计报告》。报告显示,去年房地产贷款增速持续下降,2020年年末,人民币房地产贷款余额49.58万亿元,同比增长11.7%,比上年末增速低3.1个百分点,连续29个月回落。

央行数据显示,2020年末,金融机构人民币各项贷款余额172.75万亿元,同比增长12.8%;全年增加19.63万亿元,同比多增2.82万亿元。

报告显示,2020年末,人民币房地产贷款余额49.58万亿元,同比增长11.7%,比上年末增速低3.1个百分点,连续29个月回落;全年增加5.17万亿元,占同期各项贷款增量的26.1%,比上年全年水平低7.9个百分点。

具体来说,2020年末,房地产开发贷款余额11.91万亿元,同比增长6.1%,增速比上年末低4个百分点。其中,保障性住房开发贷款余额4.65万亿元,同比增长1%,增速比上年末低5.7个百分点。个人住房贷款余额34.44万亿元,同比增长14.6%,增速比上年末低2.1个百分点。住户经营性贷款加速增长,2020年末本外币住户贷款余额63.19万亿元,同

比增长14.2%,增速比上年末低1.3个百分点;全年增加7.86万亿元,同比多增4310亿元。2020年末,本外币住户经营性贷款余额13.62万亿元,同比增长20%,增速比上年末高7.5个百分点;全年增加2.27万亿元,同比多增1万亿元。住户消费性贷款余额49.57万亿元,同比增长12.7%,增速比上年末低3.6个百分点;全年增加5.59万亿元,同比少增5717亿元。

1月15日,央行金融市场司司长邹澜在国新办发布会上表示,去年房地产贷款增速八年来首次低于各项贷款增速,新增房地产贷款占各项贷款比重从2016年44.8%下降到了去年的28%。近年来央行坚持“房住不炒”定位,重点开展以下几方面工作。加强房地产金融调控,牵头各部门加强对各类资金流入房地产的情况监测,引导商业银行房地产贷款合理增长,推动金融资源更多流向制造业、小微企业等重点领域和薄弱环节。实施房地产金融审慎管理制度,形成重点房地产企业资金监测和管理规则等。完善住房租赁金融政策,近期将就相关政策公开征求社会意见。

北京筛查个人信贷资金违规进楼市

“部分购房者为填补房屋交易资金缺口或进行套利,挪用消费贷、经营贷资金作为购房款或‘过桥’资金;部分非法中介参与其中牟利,为违规行为推波助澜……”记者近日从北京银保监局获悉,该局已针对个人信贷资金违规流入房地产市场的情况开展大数据筛查,并就筛查发现的疑点线索向辖内银行机构下发监管提示函。

北京银保监局要求各银行对2020年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查,重点排查是否存在由于授信审批不审慎、受托支付管理不到位、贷后管理不尽职等情形导致消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款等问题,并要求银行对发现的问题立即整改,加强内部问责处理。

同时,北京银保监局已会同人民银行营业管理部、北京市住建委等部门组建联合工作组,将于近日赴银行机构开展专项检查。对于银行因经营不审慎、内控管理不到位导致消费贷、经营贷资金违规流入房

地产领域等问题,一经查实将依法从严从重处理。北京银保监局还将结合银行自查及监管核查情况,指导北京市银行业协会,对个人和中介的不当和违规行为启动联合惩戒机制。

据介绍,北京辖区房地产及相关领域信贷保持合理增速。2020年,北京辖内个人住房按揭贷款、个人消费贷款及个人经营性贷款全年增速分别低于全国9.0、14.3和6.2个百分点。

北京银保监局还指导北京市银行业协会印发《个人住房贷款业务自律公约》,《公约》从内控制度、风险管理、尽职调查、差别化住房信贷政策执行、合作机构监督、公平竞争、优质服务等七个方面对银行的个人住房贷款业务提出自律要求,引导银行个人住房贷款业务竞争回归到提高服务水平和服务质量方面上来,改变过去依靠“返点”“返费”和放松政策执行尺度的市场竞争局面。目前北京地区开办个人住房贷款业务的43家银行均已签署公约承诺。

(本版图文均据新华网)