

# 5家中大型银行个人房贷超标

今年起房贷集中度管理新规开始实施,房贷占比情况备受关注。记者梳理2020年上市银行年报发现,第一档的6家国有银行和第二档的8家已披露业绩的股份制银行中,建行、邮储、招行、兴业、中信等5家银行的个人住房贷款占比超标,其中招行和兴业“双踩线”,房地产贷款占比也存在超标。而受此新规影响,银行业纷纷降低房贷额度,尤其是占比比较高的银行,因此,今年以来,房贷额度持续告急,价格不断上行。广州近日就有个别银行继续上调了个人房贷价格。



## 多家银行房贷占比踩线

根据年报数据统计,第一档银行中,建行及邮储银行去年个人住房房贷占比均超标,分别比“红线”32.5%高出2.23个百分点和1.11个百分点。截至2020年12月31日,建行个人住房贷款余额为5.83万亿元,占比34.73%;邮储银行个人住房贷款1.92万亿元,占比33.61%。

第二档银行中,招行和兴业银行个人住房贷款和房地产贷款两项“双踩线”。招行个人住房贷款和房地产贷款占比分别为25.35%和33.12%,分别比“红线”20%和27.5%超5.35个百分点和5.62个百分点。兴业银行个人住房贷款和房地产贷款占比分别为26.55%和34.56%,分

别超标6.55个百分点和7.06个百分点。另外,股份制银行方面,中信银行个人按揭贷款占比为20.07%,微超0.07个百分点。

记者注意到,其他银行虽然未“踩线”,但是接近红线的数量并不少。统计数据显示,工行、农行、中行、交行四家银行个人按揭贷款占比低于监管上限,但工行、农行、中行个人按揭占比均超过30%,与监管上限32.5%相差不远。另外,从房地产贷款占比来看,六大行无超过监管红线40%的情况,不过,中国银行为39.17%,与上限已较为接近。

对于房贷超标的情况,建行副行长吕家进在

2020年业绩发布会上表示,建行正在采取多种措施,稳妥促进对公房地产业务平稳发展,保持个人住房按揭贷款合理适度增长,有序降低房地产相关贷款在各项贷款中的占比。“总体来说,房贷集中度新规的过渡期相对充裕,预计该新规对贷款规模增长的影响较小,超标部分建行会逐年消化。”吕家进表示。

按照新规,房贷占比指标超出上限2个百分点以内的,银行有两年调整期。超出2个百分点及以上的,业务调整过渡期为四年。对于超标的银行而言,意味着要在过渡期内完成调整。

## 房贷额度面临调降压力价格或将继续上涨

记者观察到,随着房贷集中度新规的实施,银行房贷额度面临调降压力,不管是否超标,银行业个人房贷额度持续收紧,价格不断上涨。

融360大数据研究院监测数据显示,今年以来,全国房贷平均利率持续上涨,3月(数据监测期为2021年2月20日-2021年3月18日),全国首套房贷平均利率为5.28%,环比上涨2BP;二套房贷平均利率为5.57%,环比上涨1BP。

广州方面,就在今年年初,受到额度告急影响,包括广州四大行的大部分银行的个人房贷利率有过一轮上调。其中,1月27日起,工农中建四大国有行宣布广州地区的房贷利率上调,首套房贷利率调整为最低LPR+55bp(5.2%),二套房贷最低LPR+75bp(5.4%)。

近期,市场又传言建行在广州上调首套房贷价格,首套房贷利率低至LPR+75BP(5.4%),二套房贷利率为LPR+85BP(5.5%),比1月底调价时分别上涨了20BP和10BP。不过,记者向建行广州分行求证了解到,近期个人房贷利率并未调价。此外,记者了解到,工行、农行、中行等其他三家大行近期也未调价。有按揭贷款中介公司表示,近期并没有收到包括建行在内的四大国有行在广州地区调价的通知,但是不排除有个别支行上调价格。据了解,支行在不突破最低价的基础上,定价是有自主浮动空间的。

不过,记者了解到,浦发银行4月起开始上调10BP,首二套分别为LPR+65BP(5.3%)、LPR+75BP(5.4%)。中信银行则自年初逐步调整价格,目前首二套房贷利率分

别为LPR+90BP(5.55%)、LPR+110BP(5.75%)。招行、平安银行、华夏银行等广州其他多家银行近期价格稳定,1月底调价后尚未上调价格。值得关注的是,汇丰银行不仅没有上调,近期还下调了首套房贷价格,目前为LPR+30BP(4.95%),比1月底降了20个BP。二套继续保持LPR+60BP(5.25%)。需要说明的是,外资银行并未纳入房贷集中度管理新规监管范围。

资深按揭贷款业内人士郑大源认为,在“房住不炒”的总基调下,监管对房贷的额度占比以及经营贷流入房贷监管趋严,房贷利率总体上调是趋势。融360大数据研究员分析师李万赋也指出,随着楼市的调控力度加大,房贷利率有可能进一步上升。但同时,经营贷和房贷之间的利差也会进一步扩大。

## 一线楼市小长假未见“小阳春”

清明小长假,楼市在调控声中度过。假期前夜,广州加码限价限售;假期结束当晚,合肥楼市也发布调控新政。从多家机构近日发布的数据来看,小长假楼市热度不高,多地调控背景下降温,而备受关注的一线城市无论是新房市场,还是二手房市场均未见“小阳春”。

来自贝壳研究院的数据显示,今年清明小长假,北京、上海、广州、深圳这4个一线城市新房整体成交套数和面积比2020年清明节分别下降1%和

1.3%,但实际上2020年清明节假期正值疫情稳定后的市场恢复初期;如果相比2019年清明节,今年一线城市成交套数和面积分别增长21.4%和20.3%。“北京和上海受调控政策影响明显,今年清明小长假成交面积同比2020年出现了大幅下降。”贝壳研究院相关研究人员分析。

在二手房方面,一线城市链家内部的二手房日均成交量较去年清明假期日均水平下降约9%。“主要是受深圳、上海调控效果持续释放影响,

上海、深圳日均成交量分别较去年同期下降约40%、80%。”这位研究人员表示,北京、广州成交量分别同比增长约20%、70%。其中,广州同比增幅较大,主要是因为去年受疫情影响,市场尚未完全恢复导致基数较低,而市场恢复后热度逐渐提升。同时,一线城市二手房整体成交量较去年3月周末的日均成交水平下降约40%。

值得关注的是,近期多地又开始新一轮加码调控。清明小长假前夜,

广州楼市在供需两端收紧:供应端要求集中供地,部分地区采取限价要求,同时增加租赁住房供应;需求端要求人才购房限售3年。而在4月5日晚,合肥也发布“八条新政”,对学区房、热点区域购房及热点楼盘等多种可能造成市场过热的情况进行管理,防范市场过热带来房价上涨。

中原地产首席分析师张大伟认为,针对“经营贷入楼”所采取的措施能抑制市场过热,让经营贷回归本质。

# 为学区房“退热”不仅与房地产行业有关

从3月20日起,上海地区的房地产中介已将平台上的“学区房”信息全面下线,“价值虚高”的房源将无法通过房管部门的审核查验。多家主要房地产中介机构共同承诺:不使用“学区房”字眼推介房源,同时停用了“升学率”“对口”“名额未用”等宣传话术。除了上海以外,北京也有类似动作。

很长一段时间里,不论是对子女教育极度上心的家长,还是希望从中套取利润的投机客,都对学区房趋之若鹜。有关部门制止“学区房”概念持续恶炒,显然不可能轻轻松松,而必须准备打一场扭转公众观念的“监管硬仗”。

学区房的问题,从来都不单纯是房地产行业的问题。一间普通的房子,一旦戴上“学区”的金,价格就

能大涨,其最主要的原因就是教育资源分配不均。学区房的价格不仅取决于房产本身的居住价值,更来自于用房子给学龄儿童“占位”的价值。在公众普遍重视子女教育的社会环境中,这必然导致“优质学区房”的房价大幅上涨。从市场监管角度看,这是房价“虚高”的明证,但在那些为子女教育焦虑不已的购房者看来,这样的价格浮动,是其需求的外化表现。

从结果上看,“学区房”概念“高烧不退”,不论给房地产市场带来了多少热度,其对教育公平的损害都不容小觑。那些有闲钱、买得到学区房的人,当然会为自己抢到了稀缺教育资源而高兴,但是,对那些经济实力不足以加入“炒房战局”的家庭而言,其中的不公不言而喻。“学区房”越是

受到追捧,基础教育资源便越倾向于“按财富分配”,严重违背了“划片入学”“就近入学”政策的初衷。

在许多一线、二线城市,“学区房”都有独立于整体行情之外,异军突起、独自走高的表现。在“房住不炒”的纲领之下,各地政府先后出台了一系列政策,以图稳定房价,遏制投机交易,使房屋价格回归其居住价值。然而,学区房的存在,使正在走向平稳的市场继续发生波动。

面对学区房对教育公平与房地产市场两方面的影响,设法为“学区房”概念祛魅,消除附着在学区房身上的额外价值,无疑很有必要。学区房因“学位”而产生的溢价,寄生于“就近入学”政策。对此,有关部门还应在通过调控手段

控制学区房市场热度的同时,尽快完善学区划分方式,堵住漏洞,从而“釜底抽薪”,彻底化解“学区房”的困局。

在义务教育阶段实施“划片入学”“就近入学”,而不是带有竞争性质的入学选拔,其目的就是推动义务教育的普惠和公平。但是,在实现这一目标之前,不同学校、不同学区的教育水平必然存在差异。对此,有关部门不能原地“坐等”,而应主动作为。例如,推广“多校划片”,即便一个家庭买到了离名校很近的房子,还有可能被划分到同一组别的其他学校,而那些原本住在“差学区”的孩子,也有进入附近名校就读的机会。各地还应结合本地情况积极探索,从而寻求让学区房彻底“退热”。

住建部公开征求意见:

## 县城新建住宅以6层为主 最高不超过18层

据住房和城乡建设部官网消息,住房和城乡建设部3月29日发布通知,就加强县城绿色低碳建设公开征求意见。通知提出,县城新建住宅以6层为主,6层及以下住宅占比应不低于75%。县城新建住宅最高不超过18层。

通知指出,改革开放以来,我国县城建设取得显著成就,县城面貌发生巨大变化,但仍然存在县城规模无序扩张、布局不合理、密度和强度过高、基础设施和公共服务设施能力不足、人居环境质量不高等问题,迫切需要转变县城开发建设方式,推进县城建设绿色低碳发展。

通知提出,严守县城建设安全底线。县城建设要坚持系统观念,统筹发展与安全,明确县城建设安全底线要求。

控制县城建设密度和强度。县城建设应疏密有度、错落有致,既要防止盲目进行高密度高强度开发,又要防止摊大饼式无序蔓延。县城人口密度应控制在每平方公里0.6万至1万人,县城建成区的建筑总面积与建设用地面积的比值应控制在0.6至0.8。

限制县城居住建筑高度。县城居住建筑高度要与消防救援能力相匹配。县城新建住宅以6层为主,6层及以下住宅占比应不低于75%。县城新建住宅最高不超过18层。确需建设18层以上居住建筑的,应严格充分论证,并加强消防应急、市政配套设施等建设。

县城建设要与自然环境相协调。县城建设应充分利用原有地形地貌,不控

山、不填湖,不破坏原有的山水环境,保持山水脉络和自然风貌。

大力发展绿色建筑和建筑节能。县城新建建筑要普遍达到基本级绿色建筑要求。鼓励发展星级绿色建筑。

建设绿色节约型基础设施。县城基础设施建设要适合本地特点,以小型化、分散化、生态化方式为主,降低建设和运营维护成本。

加强县城历史文化保护传承。保护传承县城历史文化和风貌,保存传统街区整体格局和原有街巷网络。不拆历史建筑、不砍古树名木、不破坏历史环境。

建设畅通的步行系统。打造适宜步行的县城交通体系,建设连续通畅的步行道网络。

营造人性化公共环境。严格控制县城广场规模,县城广场的集中硬地面积不应超过2公顷。推行“窄马路、密路网、小街区”,打造县城宜人的空间尺度。

推行以街区为单元的统筹建设方式。要合理确定县城居住社区规模,加强市政基础设施和基本公共服务设施配套,因地制宜配置生活污水和垃圾处理等设施。

通知强调,各地要按照本意见要求,根据本地区县城常住人口规模、地理位置、自然条件、功能定位等因素明确适用范围,特别是位于农产品主产区、生态功能区的县城要严格按照有关要求开展绿色低碳建设。

## 一季度发行数量锐减 房地产信托遭遇“倒春寒”

随着“两压一降”监管威力持续显现,房企通过信托渠道融资遭遇“倒春寒”。用益信托网最新数据显示,截至记者发稿时,我国全行业68家信托公司一季度共发行1326只1763.7亿元的集合房地产信托产品,比去年同期的1801只1775.9亿元,在发行只数上,锐减26.4%。

整个融资信托都在滑坡。中国信登最新公布的数据显示,一季度行业新增信托产品单笔规模环比下降35.44%,新增融资类信托产品规模及投向房地产的信托资金规模季度内持续下降,其中,3月份新增融资类信托产品的规模数压降至不足1月份新增数一半的水平。而投向房地产的信托资金规模由1月份的1862.25亿元降至3月份的464.68亿元。

中国信登认为,新成立融资类信托产品规模的下降,体现了行业积极遵行监管要求,持续“压通道、控地产”的监管政策执行力度。同时,行业积极遵循服务经济社会发展的整体需求,持续加大实体经济资金投入,稳中求进推动家族信托、员工持股信托等服务信托业务开展。

事实上,这一下滑趋势在年前便有“端倪”。数据显示,2020年12月份共发行集合信托产品1940只,发行规模2450.09亿元,与上月同时点相比减少

2.16%。从收益率来看,2020年12月集合信托产品平均收益率为6.73%,环比增加0.09个百分点。值得一提的是,从募集情况来看,房地产产品的募集规模较2020年11月下滑10.05%,而工商企业、基础产业等领域的信托资金募集增幅较大。分析认为,2020年年末房地产信托虽然有短暂的回升,但受限于额度与房企的“三道红线”政策,该类业务新增规模的大幅增长难以持续。

另外,2021年2月7日,信托监管工作会议召开,近20家信托公司被点名批评,地产信托业务更是被浇上一头冷水。监管层在工作会议上提到,3家头部房企在信托行业的总融资额都超过了1000亿元,3家信托公司对某些地产企业的融资总额甚至超过了净资产,强调严查那些利用地产上下游、利用收益权凭证或者利用永续债融资等违规行为。

有业内人士认为,房地产信托业务将进一步下滑。“以放缓放贷速度为例,购房意愿在短期内被抑制,房屋成交量肯定会被影响;而开发商也肯定会放慢开发速度,因为在销售端被抑制的情况下,开发商也不太可能愿意去通过房地产信托方式去融资,开发新盘。”该人士坦言。

## 广州年均计划供应住宅用地637公顷

近日,广州市规划和自然资源局公布了《广州市2021-2023年住宅用地供应三年滚动计划》(下称《计划》),其中明确,2021-2023年,广州全市计划供应住宅用地1910公顷,年平均计划供应住宅用地637公顷。从《计划》中可以看到,广州未来三年将加大住宅用地供给,保持充足的住宅用地供应量,促进房地产市场健康平稳发展。

《计划》提出,2021-2023年,全市计划供应住宅用地1910公顷。其中,2021年供应634公顷,2022年供应637公顷,2023年供应639公顷,年平均计划供应住宅用地637公顷。以2021年的634公顷为例,比前5年(2016-2020年)住宅用地年均供应量521公顷高出22%。在结构方面,今后三年全市商品住宅用地计划供应1441公顷,占总用地的75.4%;非商品住宅用地计划供应469公顷,占总用地的24.6%。

市规划和自然资源局表示,该《计划》就是要确保住宅用地持续稳定供应,稳控房地产市场。充分发挥土地供应对房地产市场的调节作用,加强地价房价联动、优化价格指导,防范化解土地市场领域风险。全面落实“房住不炒”和因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,实现供需总量基本平衡、结构基本合理。

此外,多渠道筹措租赁住房用地,满足多层次住房需求。从土地供应角度加快构建多主体供应、多渠道保障、租售并举的住房供应制度,优先落实公共租赁住房、共有产权房、复建安置房等住房的土地供应,继续通过限价竞配建、竞自持、公开出让全自持用地等方式培育租

赁住房供应市场主体,持续推进利用集体建设用地和企事业单位自有闲置用地建设租赁住房的试点项目,多渠道拓宽租赁住房来源。统筹利用好公共租赁住房用地,出让商品住宅、工业用地配建的租赁住房等,促进解决新市民等群体的住房问题。

优化住宅用地供应空间布局,推动职住平衡。根据城市人口规模、总体功能布局、职住比例、公共设施配置、交通便利性等,合理安排住宅用地,引导人口优化分布,提高人居环境质量。为保护空间肌理,缓解老城压力,老城内适量供应商品住宅用地,注重提高人居环境;积极推进职住平衡,加大产业用地集中区域以及轨道交通沿线的住宅用地供应。

《计划》同时提出,明确目标任务和职责分工,保障住宅用地供应计划落实。建立规划和自然资源、住房城乡建设等部门的合作沟通机制,加强信息、数据的交流和统一,加大协调力度,确保用地供应按计划完成。

高效落实市区联动机制,共同做大做优土地储备。加强规划引领和管控,落实市区土地出让收入分配关系,调动各区开展土地储备的主动性和积极性,发挥市区各自优势,全面提升我市土地储备能力,做大做强全市土地储备。

完善土地供应制度,有序推进土地供应。遵照“一城一策”差别化住房调控政策,基于住房存量和人口总量,结合广州土地市场情况,及时做好市场跟踪、分析和研判,适时调整住宅用地供应规模、结构和时序,达到稳定市场预期目的。