

二三线城市房贷现收紧迹象

部分银行直接按了“暂停键”

今年以来,多个城市传出房贷收紧乃至上调的消息。

近日,记者走访了多家银行网点发现,北上广深等一线城市目前房贷利率处于暂时稳定状态,房贷收紧趋势目前主要出现在二三线城市,不仅房贷利率较高,而且上调了二套房贷款首付比例,部分银行甚至直接暂停了房贷业务。

一线城市

房贷利率整体维持平稳

近日,融360大数据研究院发布2020年9月份中国房贷市场报告。报告主要选取了66家银行位于全国41个重点城市的674家支行样本数据进行了统计监测及分析。数据显示,2020年9月(数据采集期为2020年8月20日—2020年9月18日),全国首套房贷款平均利率为5.24%,二套房贷款平均利率为5.55%,环比下降。值得关注的是,这已是全国首套房、二套房贷款平均利率连续9个月下调。

融360大数据研究院监测数据显示,9月份,18个城市首套房贷款利率平均水平环比下降,7个城市贷款利率环比上涨。一线城市中,北上深三地继续维持上期房贷利率水平,广州地区首套房贷款利率整体水平环比下降1个基点,二套房利率不变。

记者调查了解到,目前北京各家银行房贷利率基本是按照首套在LPR基础上上浮55个基点,二套上浮105个基点来执行,按照目前5年期以上LPR(4.65%)来计算,实际房贷利率分别为5.2%和5.7%。

上述说法得到北京多家商业银行信贷部门工作人员的证实。“征信没有问题,基本是按照这个利率标准来执行;个别征信记录不好的客户,利率上浮的点数会多一点,因人而异。”海淀区一家国有大行的信贷客户经理表示。

在放款时间方面,多数银行的个贷经理表示,目前银行额度充足,大概在一个月内即可完成放款。还有个别银行表示,最快3个工作日便可完成放款。

“9月份虽然整体房贷利率水平略降,但越来越多的城市房贷利率下行趋势已现拐点,且二套房比首套房的利率拐点更为显著。”融360大数据研究院研究员李万赋表示。

在二套房方面,监测数据显示,15个城市贷款利率平均水平环比下降,少于首套下降数量;11个城市利率环比上



涨,多于首套上涨数量。

在融360监测的41个城市中,9月份首套房贷款平均利率最高为无锡5.91%,LPR所加点数为126。此外,合肥、成都、南宁3个城市首套房贷款平均利率分别为5.88%、5.86%、5.84%。

部分城市

上调二套房首付比例

不仅利率如此,二套房的首付比例也比首套变化更大,沈阳、无锡的二套房首付比出现集体上调现象,还有部分城市之前有银行执行主流偏低的二套首付水平,也在本月大多调涨至主流水平。

近日,记者以购房者身份电话咨询了无锡多家银行网点,其中,对于首套房贷款,多数银行普遍执行基准利率上浮20%;对于二套房贷款,多数银行普遍执行基准利率上浮30%。

记者还了解到,近期,虽然多家银行房贷利率未出现上调,但已开始收紧房贷。

在电话咨询中,无锡一家股份制银行的贷款经理告诉记者:“二套房未还清贷款,首付由四成上升至六成。同时,放款速度也比较慢,由于限额放款至少2个月以上,部分之前已批贷的客户目前还没有放款,都在排队。”

据悉,由于人行限额的政策,无锡部分银行网点已经开始停贷。另一家股份制银行负责人告诉记者:“自7月份开始,我行已经不做贷款,主要因为没有额度放款,积压的单子很多。”

9月6日,沈阳市房产局、自然资源局、公积金管理中心等9个部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场稳定健康发展的通知》(以下简称《通知》)。《通知》称,严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于30%规定,第二套商品住房首付比例从40%提高到50%;首付款须一次性支付,禁止分期支付

和首付贷;将个人住房转让增值税免征年限由2年调整到5年。

记者咨询沈阳地区部分银行后发现,已有银行将二套房首付比例上调至五成。

未来走势

较目前将略有收紧

下半年以来,监管部门多次召开房地产工作座谈会,强调要毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

据贝壳研究院统计数据显示,7月份起全国共44个省市61次推出房地产相关政策。其中,常州、沈阳、杭州、东莞、无锡、深圳、南京、宁波、大连、成都等10城发布了有关规范房地产市场发展的限售、限购政策,并提高贷款和房产转卖门槛,防范市场过热,进一步深入打击投资需求。

根据国家统计局公布的8月份70城新建商品住宅房价指数,新建商品住宅上涨城市数量59个,与上月持平;下跌城市9个,较上月增加3个。二手住宅房价上涨城市数量为47个,比上月增加2个;下跌城市18个,比上月减少2个。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受记者采访时表示,利率收紧是有可能,之前比较宽松,尤其是LPR已持续几个月没有调整,这是一个明显信号,说明当前市场利率最宽松时期已经到了,特别是部分热点城市的房价上涨过快,必然会有所收紧。

融360大数据研究院研究员李万赋指出,9月15日,央行平价超量续作MLF6000亿元,向市场净投放2300亿元资金;9月21日的LPR报价也维持前值。在这种情况下,我国房贷市场接下来可能会在目前较为平稳的走势下略有收紧,且在二套房贷上表现更加显著。

据新华网

9月全国蔬菜价格总体下跌 菜价将进入 季节性下行区间

农业农村部监测数据显示,9月17日重点监测的28种蔬菜平均价格为4.69元/公斤,比上一日下降1.1%。今年第37周(9月7日至9月13日),重点监测的28种蔬菜周均价每公斤4.82元,环比下跌2.2%。

中秋、国庆双节临近,全国蔬菜价格为何总体下跌?

“9月份,全国蔬菜价格转入季节性下行阶段。”农业农村部蔬菜市场监测预警首席专家孔繁涛说。以9月7日至9月13日为例,农业农村部重点监测的28种蔬菜中,有17种价格下跌。其中,油菜环比下跌10.5%,黄瓜、生菜、西葫芦、大白菜和菠菜环比分别下跌7.8%、7.6%、6.7%、6.3%和5.6%。

近期蔬菜价格显著回落,也与之前的上涨有一定关系。

中国农业科学院农业信息研究所副研究员张晶告诉记者,今年2月份,受新冠肺炎疫情影响,蔬菜价格创近10年最高纪录。3月份以后,蔬菜价格季节性回落。通常来说,6月份是全年菜价最低点,七八月份“夏淡”时菜价开始进入上行区间。今年蔬菜生产“夏淡”期略有提前。6月份,受监测的28种蔬菜全国平均批发价每公斤4.03元,环比上涨3.3%;7月份,全国平均批发价为每公斤4.28元,环比上涨6.2%。8月份,蔬菜价格继续上涨。受监测的28种蔬菜,8月份全国平均批发价为每公斤4.62元,环比上涨7.9%,同比上涨11.9%。

张晶认为,8月份菜价持续上行主要有三方面原因。一是蔬菜生产进入换茬期,部分品种上市量有所减少,且处于上市初期的品种价格相对较高;二是受洪灾影响,南方部分产区蔬菜生产流通完全恢复还需一定时间;三是疫情防控成效显著,全国复工复产,消费趋旺。

“农业农村部重点监测的28种蔬菜在第37周均价虽然环比下跌2.2%,但同比仍然高22%。”张晶认为,今年菜价总体高于去年,一是春季疫情影响了蔬菜播种、育苗及定植,冷凉地区蔬菜种植面积总体同比略减;二是6月份以来,南方暴雨范围广、雨量大,过程极端性强,多地降雨量破历史纪录,农作物受灾严重,6月下旬北方夏菜主产区如河北、山东等多地发生冰雹等强对流天气,均对夏季露地蔬菜生产供应产生了阶段性不利影响。

据中国蔬菜协会监测,8月份全国蔬菜主产区重点监测点播种面积同比小幅增加。随着汛期结束,9月份全国大部分地区水热条件总体有利于蔬菜增产,且受灾地区蔬菜生产逐步恢复,各地补种的速生叶菜也将开始大量上市。

张晶预计,随着全国大中小学开学、企业复工复产,团体消费旺盛,加上中秋、国庆双节拉动影响,菜价下行空间虽然有限,但后期将逐步回落至常年同期水平。他预计,后期菜价将进入季节性下行区间。

据新华网

LPR连续五月保持不动 贷款利率下行趋势不变

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2020年9月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%。这是自今年5月以来,LPR连续五个月保持不动。

9月LPR不变,符合市场预期。东方金诚首席宏观分析师王青表示,首先,本月15日1年期MLF招标利率保持不变,表明本月LPR报价的参考基础未发生变化。其次,8月以来以DR007为代表的市场资金利率中枢小幅抬升,银行同业存单发行利率上行幅度较大。由此,尽管这段时间银行结构性存款、大额存

单等负债成本有所下调,但银行平均边际资金成本仍有一定上行压力,报价行下调9月LPR报价加点的动力不足。他认为,5月以来,LPR报价连续五个月保持不动,根本原因在于这段时间宏观经济进入较快修复过程,以降息降准为代表的总量宽松不再加码,货币政策更加注重在稳增长与防风险之间把握平衡。这段时间宽信用强调精准导向、直达实体;市场资金利率中枢则持续上行,旨在打击金融空转套利,防范大水漫灌,重点是防范流动性过度向房地产领域外溢。

业内人士也认为,9月LPR报价未做下调,但企业贷款利率下行趋势将会延续。

王青也表示,上半年企业贷款利率主要以MLF招标利率为代表的政策利率较大幅度下调,进而带动LPR报价同等幅度下行带动。下半年,企业融资成本下降则主要由金融向实体经济让利驱动,即企业贷款利率定价中的“加点”部分会有明显压缩。

近期,央行连续两个月扩大MLF操作规模。展望未来,部分市场人士认为,短期内央行通过等额或超额续作MLF的方式来补充市场流动性的概率上升,而实施全面降准的可能性下降。不过,也有业内人士表示,未来降准仍有必要。

据新华网

招租公告

我司现有船山大厦、中山南路13号及环城北路10号等三处资产对外公开招租,具体招租详情请联系李女士,电话:8887829,报名地点:衡阳市城建投老办公楼,截止报名时间为2020年9月26日止。

衡阳市翔程物业管理有限公司
2020年9月18日