

房贷新规后 个别城市现“购房焦虑”

中国人民银行党委书记、中国银保监会主席郭树清警示炒房者:很多人买房投资投机,这很危险

受到2020年末出台的房地产贷款集中度管理制度的影响,广州、深圳等城市的个人房贷从2021年开始额度明显紧张,同时放贷期限延长、利率上涨,购房者、特别是首套房购买者焦虑情绪加重,个别城市二手房市场甚至出现了“刚需歧视”现象。

专家建议相关部门出台细则,精准调控,在抑制房地产投机行为的同时,保护刚需购房者合理需求,促进房地产市场稳定健康发展。



部分大城市个人房贷额度紧张放款周期延长

中国人民银行、银保监会在2020年12月31日宣布,建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。对银行业金融机构分5档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限,对超过上限的机构设置过渡期,并建立区域差别化调节机制。

民生银行首席研究员温彬等受访人士认为,近年来我国房地产长效机制建设取得成效,新增房地产贷款的占比持续回落,但仍有部分银行机构占比过高,建立房地产贷款集中度管理制度,有利于优化信贷结构,进一步增强金融服务实体经济能力,促进房地产市场持续健康发展。

贝壳研究院的分析认为,新规设定的管理比例要求基本符合2020年的情况,意味着2021年市场投放的贷款额度不会有明显变化。且新规对银行的实际情况设定了过渡期,让银行和贷款主体有足够的时间平稳调整,避免过大变动。因此新规短期内不会对房地产市场造成大的影响。

但记者采访了解到,近日部分大城市出现个人住房贷款额度紧张、放款周期延长、资格审核更严格的情况。在广州一家股份制银行,房贷集中度管理新规出台后,每名信贷客户经理只有500万元人民币的房贷额度。据调查,广州市新建商品房商业贷款的平均放款周期已经延长到2个月。

而深圳一家股份制银行收紧了对于按揭贷款人的资格审核,要求月入流水至少要覆盖2倍月供,对不符合偿债收入比例要求的购房者不予放贷。

与此同时,个别城市的住房贷款利率也出现上行。1月27日起,广州市工农中建四大银行的个人住房贷款利率上调15个基点,对应新的利率为首套房5.2%、二套房5.4%。

购房者焦虑情绪加重“刚需歧视”浮现

从开发商的角度来看,短期内其销售回款并未受到太大影响。广东一家大型国企开发商负责人说,新规出台之后,有部分银行的按揭贷款有所放缓,但由于公司所有项目都有多家按揭合作银行,会根据各家银行的额度情况灵活推荐客户办理按揭业务。与去年同期相比,公司回款情况总体上正常。但后期随着银行整体额度收紧,可能会对按揭客户的回款速度带来一定影响。不过在部分城市房价上涨背景下,个人房贷放款周期延长、利率上

行,加上部分中介机构推波助澜,造成了一些购房者特别是首套房的刚需购房者焦虑情绪加重。

在广州、深圳等城市的二手房市场,“担心房价涨、担心利率涨、担心银行放不了款”困扰着不少购买者。广州市民黄女士在天河区看中一套总价约400万的二手房,首付三成,剩余七成准备申请公积金贷款和商业贷款,中介表示目前情况下整个贷款流程至少要三个月,并称卖家则希望尽快收回资金,建议她借过桥贷,否则将加价10万元。

也有中介机构和按揭公司在签订购房合同时要求卖房业主签署一份“告知函”,即告知卖房者有可能花更长时间等待银行放款,若因银行放款延迟导致交易超期,免除买方的违约责任。

记者采访发现,在多方因素的共同作用下,个别一线城市核心区域的二手房市场甚至出现了“刚需歧视”。

在供不应求的一线城市核心区域,二手房仍然是卖方市场,在放贷出现延缓的情况下,二手房市场卖家“挑客”现象凸显。

“最好全款、其次七成、谢绝三成”,这是代理广州市黄埔区科学城一套热门房源的中介机构给出的购房者条件。中介机构表示该房源近7天内有30人看房,“根本不愁卖,作为卖家肯定希望尽快回笼资金,因此‘挑客’是必然的。”

“这相当于把首套房的购房者拒之门外,让我们这些刚需感觉很受伤。”有购房者说。

业内建议出台补充细则避免误伤刚需

受访业内人士认为,房贷集中度管理制度的出台对抑制部分城市房地产泡沫、促进房地产市场稳定健康发展具有积极意义,但也要防止在执行层面,把“好经”念歪了,从而误伤刚需购房者。

财经评论人谭浩俊说,监管层出台涉房贷集中度管理,并不是限制商业银行的正常经营、限制商业银行发放涉房贷款,而是想以此倒逼商业银行调整与优化信贷资金结构,使信贷更多向实体经济特别是中小微企业倾斜,同时也明确表示对刚性需求仍然要积极支持。但个别银行用“一刀切”的方式对待个人房贷,没有体现政策初衷,把“好经”念歪了。

有广州房产中介说,目前二线城市房价横盘,三四线城市房价下跌,一线城市房子已经成了“硬通货”。虽然房贷新规对房价适当打压降温,但是热门板块仍在继续上涨。

有受访购房者表示,如果政策在执行上不把“刚需”与炒房者区别对待,会造成“买得起的仍然买得起,买不起的更加买不起”。

中山大学管理学院教授陈珠明说,相比刚需购房者,投机客往往有更多的资金渠道。因此,限制个人房贷可能无法精准打到投机者的“七寸”,反而有可能误伤刚需。他建议人民银行和银保监会等机构可及时出台补充细则,保护刚需购房者。

招联金融首席研究员董希淼建议,对于居民合理的购房需求,尤其是购买首套住房,应通过留出专门额度、提供合理利率等方式,继续予以支持。

■相关新闻

郭树清: 很多人买房投资投机 这很危险

3月2日,在新国办召开的新闻发布会上,中国人民银行党委书记、中国银保监会主席郭树清喊话和警示炒房者:“很多人买房子不是为了居住,而是为了投资或者投机,这是很危险的。”

针对房地产问题,郭树清表示,“房地产金融化泡沫化势头得到遏制,2020年房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速。这个成绩来之不易,必须既积极又稳妥地促进房地产市场平稳健康发展。”

此前,郭树清曾撰文指出,房地产是现阶段中国金融风险方面最大的“灰犀牛”。他指出,2008年次贷危机前,美国房地产抵押贷款超过当年GDP的32%。目前,中国房地产相关贷款占银行业贷款的39%,还有大量债券、股本、信托等资金进入房地产行业。

在此次发布会上,郭树清再次说到“灰犀牛”问题。他表示:“很多人买房子不是为了居住,而是为了投资或者投机,这是很危险的,因为持有那么多房产,将来这个市场要是下来的话,个人财产就会有很大的损失,贷款还不上,银行也收不回贷款、本金和利息,经济生活就发生很大的混乱。所以必须既积极又稳妥地促进房地产市场平稳健康发展。”

郭树清称:“房地产的问题应该说现在金融化、泡沫化倾向还比较强,但是去年投向房地产的贷款增速第一次降到了平均贷款增速之下,这个成绩来之不易。我们相信,房地产的问题会逐步得到好转。”

郭树清表示:“现在我们也进一步采取一系列措施,各城市‘一城一策’,推出房地产综合调控举措,目的是实现稳地价、稳房价、稳预期,逐步把房地产的问题解决好。”

综合新华网消息

全球富豪榜大洗牌! 世界、亚洲、中国首富 均是新人

巴菲特财富缩水最多,黄峥超马云

不寻常的2020年改变了不少人的生活,也搅动了全球富豪榜的风云。

3月2日,胡润研究院发布《2021胡润全球富豪榜》,全球新增412位身家超十亿美元的企业家,总数达到3228人,创历史新高。特斯拉的埃隆·马斯克首次成为世界首富,中国企业家、农夫山泉的钟睺眈则成为新晋的亚洲首富和中国首富。

首次登顶的马斯克成最年轻的世界首富

榜单之中,最受关注的世界首富、亚洲首富和中国首富,纷纷“上新”。

49岁的埃隆·马斯克首次成为世界首富,财富比去年增加近万亿元人民币,相当于每两天增加近10亿美元,达到1.28万亿元人民币。

去年的首富杰夫·贝佐斯以1.22万亿元人民币的财富位居第二。“奢侈品之王”LVMH集团71岁的伯纳德·阿诺特以7380亿元人民币的财富排名第三,下降了一位。65岁的比尔·盖茨以7120亿元人民币的财富排名第四,比去年增长4%。36岁的马克·扎克伯格财富首次突破1000亿美元大关,稳居前五。

刷新的中国富豪榜 钟睺眈成亚洲首富

榜单显示,2021年中国富豪榜上前三的为钟睺眈、马化腾和黄峥,去年这三个席位则分别属于马云、马化腾、许家印。

“瓶装水之王”67岁的钟睺眈以5500亿元人民币的财富成为第一位进入全球富豪榜前十的中国企业家,排名第七,这得益于其掌控的农夫山泉去年9月在香港上市。钟睺眈还取代了印度的穆克什·安巴尼,成为亚洲首富。

根据榜单,50岁的马化腾以财富4800亿元位列中国第二,全球第14位,比去年上升8位;41岁的拼多多创始人、董事长黄峥以4500亿元位列中国第三,全球第19位,比去年上升41位。57岁的马云以3600亿元位列中国第四,全球第25位,比去年下降4位;38岁的张一鸣财富3500亿元位列中国第五,全球第26位,比去年上升89位。

胡润研究院指出,这也是自有记录以来,首次没有房地产企业家进入中国富豪榜前十,去年位列前五的李嘉诚和许家印已双双跌出前十。

创造出惊人财富的富豪们都在从事什么行业?

从财富总量来看,零售行业创造的财富占总财富的10.3%,其次是消费品9.6%,传媒娱乐8.2%,软件服务7.9%;从人数来看,大健康和房地产行业上榜人数最多,各占8.7%,消费品行业占8.6%,投资占8.2%,零售占8%。

从中国富豪的行业分布来看,从事新兴行业的中国企业家占比36%,比去年增加4个百分点;传统行业的占比64%。新兴行业上榜企业家中,先进制造业人数最多,有167位。宁德时代曾毓群超越小米的雷军成为先进制造业的第一富豪。新兴行业中第三大行业是传媒和娱乐,有43位。位列该行业第一的是腾讯的马化腾,其次是字节跳动的张一鸣、网易的丁磊。

数说全球富豪榜

●全球新增412位财富达十亿美元企业家,总数达到3228人,创历史新高。

●中国和美国包揽全球富豪总数一半以上。中国数量最多,有1058位,美国有696位。

●全球前十名企业家总财富比去年增长9%,达到7.3万亿元人民币,占榜单总财富的7.5%。

●全球富豪榜中缩水最多的是沃伦·巴菲特,比去年减少1000多亿元人民币。

●马云以3600亿元人民币位列全球第25位,比去年下降4位。他位列中国第四,首次跌出前三。

●38岁的字节跳动创始人张一鸣以3500亿元人民币首次进入中国榜单前五,财富涨了三倍。

●中国富豪TOP20中,美团创始人王兴的财富增长最快,去年大涨347%至2200亿元人民币,42岁的他进入全球榜前50。

综合新华网消息