

多地个人住房贷款“涨价” 我们申贷会更贵更难吗？



近段时间,广州、深圳等地多家银行上调个人房贷利率,同时出现房贷额度紧张、放款周期拉长等情况。房贷利率上调意味着什么?未来房贷是否会继续“涨价”?个人房贷申请是否会变难?记者就此进行了调查。



多地房贷利率迎来上调

记者了解到,5月份,广州工、农、中、建四家银行房贷利率迎又一次上调,目前首套房贷款利率最低5.4%,二套房贷款利率最低5.6%,较1月份分别上调了35个基点。

“今年以来,广州工、农、中、建四家银行房贷利率已经三次上调,股份制银行也不定期进行利率上调跟进。”广州市黄埔区某中介机构负责人介绍。

融360大数据研究院对全国42个重点城市房贷利率的监测数据显示,4月20日至5月18日,全国首套房贷款平均利率为5.33%,环比上涨2个基点;二套房贷款平均利率为5.61%,环比上涨2个基点。

热点地区房贷为何纷纷“涨价”?专家表示,房贷利率上调是部分热点城市房地产调控趋紧的体现。近期在部分房价涨幅明显的地区,包括房贷政策在内的楼市调控政策普遍收紧。

实施房地产贷款集中度管理制度、加大对信贷资金违规流入房地产市场的打击力度……今年以来,房地产金融监管趋严,银行对住房按揭贷款的投放态度趋于谨慎。

“因城施策,适度上调房贷利率,有助于抑制房地产市场单边上涨趋势,也有助于防范金融风险。”招联金融首席研究员董希淼表示。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,由于前期银行普遍追逐热点城市的房贷份额,导致这些地区房贷利率较低,此次适当上调是回归正常利率水平。“比如,深圳银行业集体上调房贷利率后,利率仍低于全国平均水平。”

房贷政策收紧,购房者怎么看?

住房信贷政策既关系国家宏观调控,又与普通百姓息息相关。

对购房者来说,贷款利率上调意味着买房成本的增加。以深圳为例,按照贷款300万元、年限30年、通过等额本息的方式还款,房贷利率上调后,首次购房家庭的总利息增加约10万元,每月还款增加200多元。

不过,相比贷款利率的提高,不少购房者更担心的是贷款额度的紧张、放贷门槛的提高。

房贷“涨价”的同时,部分地区银行房贷额度进一步收紧,放款周期也在拉长。广州的多家银行房贷业务经理以及中介机构均表示,目前二手房贷款的放款周期长达四个月的不在少数,三个月放款已经是“乐观估计”。

相比广州、深圳,上海的房贷利率保持稳定,但放款周期也在拉长。刚刚在上海买房的一位女士告诉记者,即便是开发商合作的银行,审批和放款速度都很慢。其中一家股份制银行表示,5月份的贷款额度已经用完,6月份才能拿到额度。

贷款审核也更加严格。打算购房的广州王女士,本来想借家里兄妹的钱用作首付款,发现已经被银行“拒之门外”。“目前只有父母、配偶和子女的钱可以用作首付款,而且需要给出清晰的来源。其他亲朋好友的钱,都不可以用作首付款。”王女士说。

专家表示,利率提高、额度紧张、放款变慢对刚需群体产生的影响难以避免。房地产业是资金密集型行业,从楼市调控角度看,房贷政策收紧有助于促进楼市平稳健康发展,促进房价回归合理水平,从长远看有利于购房者。

房贷“涨价”是否会继续?

央行数据显示,今年3月末,我国个人住房贷款余额同比增长14.5%,增速比上年同期低1.4个百分点。

专家表示,严监管背景下,房地产信贷面临进一步收紧的压力。

“下一步在房价上涨较快的热点城市,或房贷利率相对较低的地区,房贷利率小幅上涨可能会成为趋势。”董希淼表示。

李宇嘉表示,热点城市房贷利率反弹周期已开始,主要影响因素有房价上涨情况、银行的房地产贷款集中度情况以及信贷资源的分配调整。

2021年开始,国家实施房地产贷款集中度管理制度,部分银行个人住房贷款占比较高,超过集中度要求。专家表示,虽然相关银行房贷体量大,腾挪空间较大,整改时间宽裕,但也会采取措施适当控制房贷的增长。

从国家政策导向看,今年的信贷资源将突出对高端制造业、小微企业、绿色发展、乡村振兴等领域的支持。

房贷政策与百姓息息相关,既要有助于防范风险、抑制泡沫,也应支持居民合理的购房融资需求。事实上,监管部门一直要求银行实施差异化的住房信贷政策。此次房贷利率上调中,二套房贷款利率调整幅度大于首套房贷款利率调整幅度,也体现出这一政策导向。

董希淼表示,商业银行应在落实房地产市场调控政策、执行房地产贷款集中度管理要求的过程中,坚持“有保有压”,保持个人住房贷款业务适度发展,尽可能不“误伤”刚性住房需求和改善型住房需求。特别是对首套房贷款需求,应留足额度,并给予相对优惠的利率政策。

据新华社

近期多地反映淡水鱼价格持续上涨,据国家统计局统计测算,4月份,淡水鱼价格同比上涨26.4%,环比上涨9.8%。经过之前的猪价上涨周期,这波淡水鱼价格“涨势汹汹”怎么看?未来,价格走势如何?

“鱼跃龙门”,身价连涨

据农业农村部对全国80家定点水产品批发市场监测显示,2020年,我国水产品价格整体偏低,但在进入四季度后价格逐步回升。特别是2021年初以来,以淡水鱼为代表的水产品价格上涨明显。

监测数据显示,1至4月,淡水鱼综合平均价格总体上行,同比上涨12.80%,较2019年上涨14.30%。

据农业农村部有关司局负责人介绍,同比涨幅居前的品种主要包括,草鱼14.98元/公斤,环比上涨5.25%,同比上涨28.39%;鲤鱼12.6元/公斤,环比上涨2.22%,同比上涨17.2%;鲫鱼18.46元/公斤,环比上涨5.95%,同比上涨17.88%。

那么,这次鱼肉价格上涨,背后究竟是什么原因?

“涨势汹汹”为哪般?

记者采访有关专家表示,当前,鱼肉价格上涨,主要有以下几方面原因:

——养殖面积减少和禁捕退养持续影响淡水鱼生产。

近年来,各地出于环保目的,不断扩大

淡水鱼价格“涨势汹汹”为哪般?

禁限养区范围,大面积拆除围栏和网箱等大宗淡水鱼养殖设施。据统计,截至2020年底,全国水产养殖面积较“十三五”初下降5.5%,至少减少300万吨生产能力。其中淡水养殖面积下降5.74%,淡水围栏养殖面积下降96.19%,产量下降91.85%,淡水网箱养殖面积下降90.06%,产量下降73.18%。

——养殖成本上涨推升养殖水产品价格。

据了解,渔用饲料原料玉米、豆粕价格自1月至今总体维持高位。全国畜牧总站监测数据显示,5月第2周全国玉米均价2.97元/公斤,比前一周上涨0.3%,同比上涨35.6%。

据国家大宗淡水鱼产业技术体系反映,5月中旬,成鱼饲料价格每吨同比上涨约500元,苗料和高端饲料价格每吨同比上涨约1000元。

——前期资源要素投入不足导致水产品短期供给偏紧。

业内专家表示,近几年大宗淡水鱼等养殖水产品价格持续低迷,行业吸引力下降。特别是在2020年,年初出现大面积压塘,疫情屡次打击水

产品消费信心,养殖户对2021年价格走势判断悲观,不少养殖户转行,淡水鱼供应偏少。

——消费回升和消费偏好影响市场价格变动。

随着国内疫情防控形势稳定向好和疫苗接种有序推进,水产品消费正在逐步回暖。

“普通消费者难以确定冻品是否来自国外、是否携带新冠病毒,因此偏向购买活鲜水产品 and 淡水产品。特别是在喜食江鲜的长江中下游地区,在长江禁捕后,消费者对淡水养殖产品的需求有所增长。在短期供应有限的情况下,消费需求也拉升了相关产品价格。”农业农村部有关司局负责人说。

未来价格走势如何?

随着休渔期来临,海鱼供应减少,是否会促使水产品尤其是淡水鱼价格进一步上涨?

这位负责人告诉记者,综合来看,预计短期内水产品价格总体将保持高位运行,夏秋季新鱼上市有望回落。

据介绍,短期内,淡水鱼供应还是偏

紧。淡水鱼等多种养殖产品目前处于投苗期,距离产品集中上市仍有一段时间,短期内淡水养殖产品供给难以显著增加。饲料价格可能继续维持高位。此外,我国大部分海域自5月1日起进入休渔期,海洋捕捞产品供给短期将有所减少。

不过,随着淡水鱼投苗量增加和进口恢复,淡水鱼供应紧张局面有望得到缓解,从而促使价格回落。

国家统计局数据显示,伴随水产品价格上涨,今年一季度渔业固定资产投资累计增长11.8%。这位负责人说,据可对比的260个养殖渔情监测点数据,一季度大宗淡水鱼投苗量同比增长7倍,比2019年同期增长6.52%,其中,投苗量增幅较大的品种为草鱼、鲢鱼等。

此外,从当前的外贸形势看,水产品进口正在逐步恢复。

“从近几年情况看,休渔期对淡水鱼价格影响不大,况且现在淡水鱼价格已经较高,未来价格不会出现太大变化。”刘通说,“到了10月份左右,北方鱼塘要过冬,塘里的鱼会抛卖,这期间淡水鱼价格通常会偏低。”

据新华社

注:本版内容及观点仅供参考,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。