



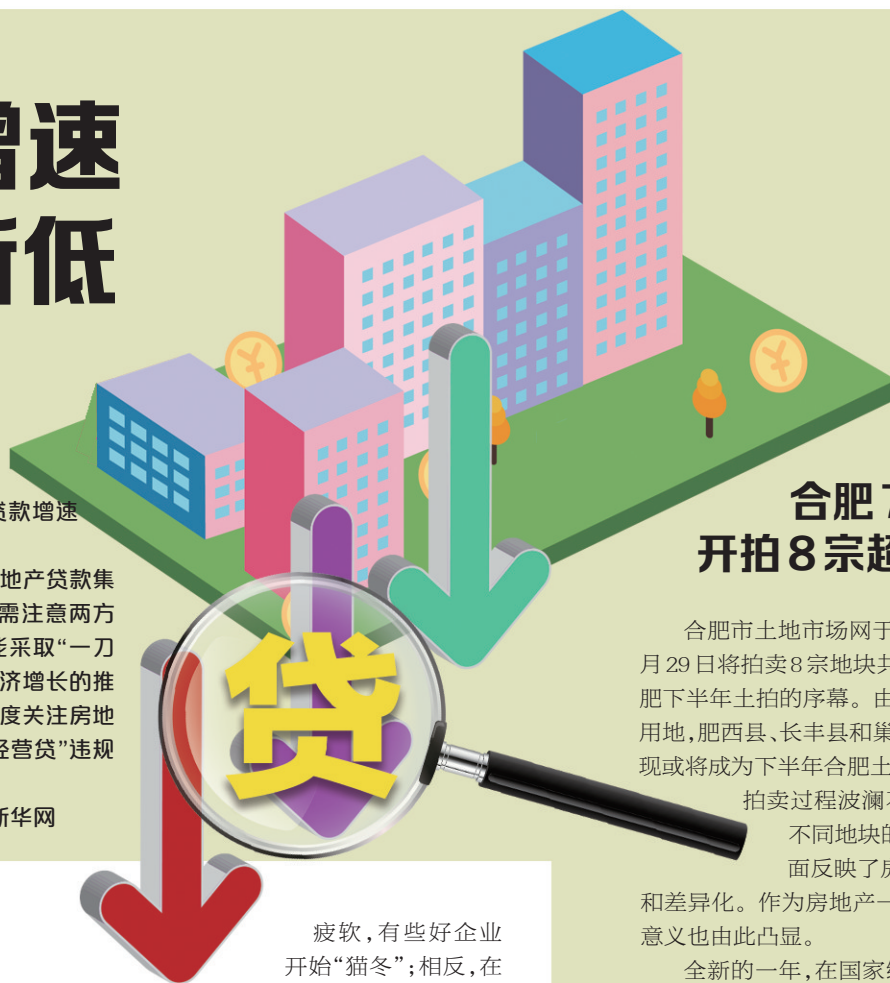
房地产贷款增速为何创8年新低

日前,多地个人按揭贷款额度“紧俏”,部分购房者反映需排队等放款。与此同时,最新监管数据显示,我国房地产贷款增速持续下降,创8年来新低,2021年以来,房地产贷款增速持续低于各项贷款增速。

房地产贷款增速曾经高企的原因是什么?房地产贷款增速为何会降低?接下来房地产贷款的走势如何?

多位业内人士对记者表示,由于监管部门已开启“房地产贷款集中度管理”,未来房地产贷款增速不会再高速增长,但仍需注意两方面问题。一方面,不应过度“妖魔化”房地产贷款,也不能采取“一刀切”模式,而应理性看待房地产贷款合理增速对于国民经济增长的推动作用,满足购房者的刚需、改善型需求;另一方面,要高度关注房地产贷款“过快”增长引发的风险,坚决遏制违规业务,如“经营贷”违规入市等,防止乱象回潮。

■ 据《经济日报》、新华网



合肥7月底开拍8宗超490亩地

合肥市土地市场网于7月2日接连发布公告,7月29日将拍卖8宗地块共497.89亩地,正式拉开合肥下半年土拍的序幕。由于合肥市区3宗均非居住用地,肥西县、长丰县和巢湖市的4宗居住用地的表现或将成为下半年合肥土拍市场风向标。有的地块拍卖过程波澜不惊,有的地块竞相角逐,不同地块的待遇差别如此之大,也侧面反映了房企拿地态度的谨慎、理性和差异化。作为房地产一级市场,土拍“风向标”的意义也由此凸显。

全新的一年,在国家继续强调“房住不炒”和稳地价、稳房价、稳预期“三稳”的大背景下,合肥土地市场也将以稳为主,持续发展。

经开区

经开区JK202109号地块位于锦绣大道以北、至善路以东,面积62.48亩,为商业及商务金融用地。地块容积率≤3.0,起拍价300万元/亩。

蜀山区

蜀山区SS202108号地块位处蜀鑫路以西、创业大道以南,面积只有9.48亩,为商务金融用地。地块容积率≤3.0,起拍价350万元/亩。

高新区

高新区GX202107号地块位居大龙山路以西、燕子河路以北,面积20亩,为科研用地。地块容积率≤3.0,起拍价115万元/亩。

肥西县

肥西县FX202108号地块位于上派镇司空山路以东、云霄路以南,面积97.58亩,容积率大于1.0且小于等于1.9。起拍价942万元/亩,最高限价1223万元/亩,商品住宅(毛坯)平均备案价格限定15158元/平方米,最高配建租赁住房计容建筑面积30800平方米。

肥西县FX202109号地块位处上派镇妙道山路以西、云霄路以南,面积90.19亩,容积率大于1.0且小于等于1.9。起拍价942万元/亩,最高限价1223万元/亩,商品住宅(毛坯)平均备案价格限定15158元/平方米,最高配建租赁住房计容建筑面积28500平方米。

肥西县FX202110号地块位于桃花镇方兴大道以南、翡翠路以东,面积4.91亩,起拍价200万元/亩。

肥西县FX202111号地块位于肥西县柏堰科技园明珠大道以南、文曲路以西,面积5.4亩,起拍价190万元/亩。

长丰县

长丰县CF202109号地块位于双墩镇月牙沟路以西、庄周路以南,总面积104.35亩。其中地块一面积51.47亩,地块二52.88亩,为纯居住用地。

地块一容积率≤1.8、地块二容积率≤2.0,起拍价602万元/亩,最高限价783万元/亩,商品住宅(毛坯)平均备案价格限定13999元/平方米,最高配建租赁住房计容建筑面积33000平方米。

巢湖市

巢湖市CH202042号地块位于黄麓镇半岛大道以南、黄麓大道以东,面积103.5亩,为纯居住用地。地块容积率大于1.2且小于等于1.8,起拍价300万元/亩。

■ 毛天润

五个持续下降

经持续整治,资金过度流入房地产市场的问题已得到初步扭转。当前,我国房地产融资呈现出“五个持续下降”特征。

一是房地产贷款增速持续下降。二是房地产贷款集中度持续下降。三是房地产信托规模持续下降。四是理财产品投向房地产非标资产的规模持续下降。五是银行通过特定目的载体投向房地产领域的资金规模持续下降。

“五个持续下降”的背后,是各地坚决贯彻房地产长效机制要求的结果,也是金融监管部门遏制房地产金融化、泡沫化势头结果。

首先是管好银行业资金闸门。众所周知,房地产贷款由两部分构成,一是针对房地产企业的开发贷款,二是针对购房者的个人按揭贷款。中国银保监会副主席梁涛表示,银保监会已与住房城乡建设部、中国人民银行联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》,遏制“经营贷”违规流入房地产领域。

其次是因城施策,积极落实差别化房地产信贷政策。初步统计,仅2020年以来,银保监会各级派出机构配合各地政府出台了130多项房地产调控措施。

最后是严惩违法违规行为。“近期,我们已对5家银行罚款3.66亿元,很重要的原因就是违规开展房地产融资业务。”梁涛说,银保监会持续三年开展“全国性房地产专项检查”,对发现的违规行为“零容忍”。

增速快隐患多

“治病要祛根。”若要持续降低房地产贷款增速,就需要从曾经推高房地产贷款增速的几项原因入手。多位业内人士表示,原因可从需求端、供给端两方面分析。

需要明确的是,房地产贷款高速增长的主要推动力是个人按揭贷款,受此前去产能、去杠杆调控政策的影响,房地产开发贷款的推动作用则较小。

也就是说,杠杆主要加在了购房居民个人的身上。“从需求端看,居民确实有购房的信贷需求。”国家金融与发展实验室副主任、上海金融与发展实验室主任曾刚进一步表示,但相比于需求端,房地产贷款高速增长的主要推动力在供给端,即银行出于信贷结构调整的考量,大力拓展个人按揭贷款。

自2012年尤其是2017年之后,不少银行短期内难以快速做大对公贷款规模。在去产能、去杠杆的大背景下,部分实体企业的信贷需求较为

疲软,有些好企业开始“猫冬”;相反,在亟须贷款的企业中,有一些是此前盲目扩张“踏空”的、需要被淘汰出清的,信用风险较高,银行又不敢放贷。

对公贷款难做,零售贷款便成了银行的重点拓展方向,其中个人按揭贷款是主力。

与同属零售贷款的个人消费贷款相比,个人按揭贷款具有三大优势:规模大、期限长、风险低。正是在以上需求端、供给端的综合推动下,房地产贷款一度出现了快速增长,尽管短期内满足了居民的刚需以及改善型需求,但从长期看却埋下了诸多风险隐患。

未来走势如何

遏制房地产泡沫化金融化倾向、防范化解重点领域风险势在必行。

“风险主要体现在三方面。”曾刚说,其一,房地产贷款增速高导致大量资金进入了房地产领域,挤占、吸附掉了原本属于其他实体企业的资金,对整个经济发展不利。其二,尽管有房产作为抵押物,个人按揭贷款看似风险较低,但如果房地产价格过快上升、产生巨大泡沫,一旦泡沫破裂、房产价格剧烈下跌,这将引发严重的系统性金融风险。其三,过度给居民部门加杠杆、抬高居民部门杠杆率,一方面将加重居民个人的债务负担,增加债务风险,另一方面将削弱居民的个人消费支出,抑制消费需求,不利于经济结构调整。

该如何平衡购房需求与房地产贷款增速之间的关系?“要在贷款首付比例、利率等方面对刚需群体进行差异化支持,加大对住房租赁市场金融支持,促进房地产市场平稳健康发展。”银保监会相关负责人说,截至2021年4月末,在银行业发放的个人按揭贷款中,首套房占比达91.8%,同比上升0.8个百分点;投向住房租赁市场的贷款同比增长31%。

“下一步,中国银保监会将继续贯彻落实党中央、国务院房地产调控长效机制,坚持‘房子是用来住的,不是用来炒的’定位,保持房地产金融监管政策的连续性、稳定性,避免房价大起大落,促进房地产市场平稳健康发展。”梁涛说。

同时,保持对违规业务的高压态势,防范化解好房地产业务风险;继续支持好住房租赁市场发展,提供更有针对性的金融服务;加强与相关部门的工作协同,形成促进房地产市场平稳健康发展的合力,实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。