



实探房贷市场： 低利率资金诱惑再起 购房者需谨慎



“最近打开手机,各种经营贷、消费贷的消息又层出不穷。”正准备购房的陈晨(化名)如是说。

年底,正是房企冲刺全年业绩和回款的关键时期,各种促销力度不小。另一边,近期也不断传出房贷出现松动迹象的消息。在各种“诱惑”下,买房缺钱怎么办?就在去年,房抵经营贷违规进入楼市的现象引起各界高度关注,记者发现许多金融中介近期又活跃了起来,宣称提供多种资金,甚至可以用于购房。这时,购房者需要提高警惕。 ■ 据《证券时报》

一些金融中介又铤而走险

提到房抵经营贷,就不得不提到“深房理”事件。就在今年8月,深圳银保监局组织银行开展全面排查和监管核查,已查明“深房理”相关人员涉嫌伪造国家机关公文、提供虚假资料套取贷款,以多次转账、化整为零、提现等方式规避资金流向监控等扰乱金融市场秩序的行为,共涉及住房按揭贷款、经营贷和消费贷等不同类别,问题贷款金额合计10.64亿元,其中,涉及经营贷3.80亿元。

今年以来,深圳严查经营贷等资金违规进入楼市。不过,一些金融中介似乎再次铤而走险,向购房者推荐一些低利率资金。

“我们跟某大型银行有合作,可以提供月利率仅为3.54%的3年期经营贷,先息后本,贷款额度可以做到房子参考价的五八成。”记者以潜在客户名义向一家位于前海的金融中介公司咨询,一位王姓经理告诉记者,“当然需要您名下有一家公司,如果没有公司,我们也能帮忙,并且开出实际控制人的证明,而且我们给你提供的公司注册时间也在半年以上。”

“贷出来的钱可以拿来买房吗?”记者追问。

“拿到钱半年后再去买房,基本就不会被查到,而且3年期到了可以做个过桥,把贷款期限延长。”王经理

如是说,“你可以放心,不会被抽贷。除了经营贷,我们也提供像创业贴息贷款等多种贷款,额度就没那么高,但不看流水不看纳税开票,比较灵活。”

这些金融中介提供的方法,与去年房抵经营贷的申请方式基本相同。不仅如此,金融中介收取的服务费也不低。“一般来说是贷款金额的1.8%。”王经理如是说。

相比于一些金融中介的激进,许多购房者已经变得谨慎。“最近接到很多电话,都自称是某某银行的信贷部,可以提供低利率资金,我对这些电话非常谨慎。而且,今年深圳楼市跟去年已经完全不一样,调控严厉,特别是严查购房者资金来源,我也不敢盲目投资,房子想要高价找到接盘者已经很难。”陈晨表示。

不仅如此,也有购房者告诉记者,自己去年在银行申请的经营贷在最近遇到审查,甚至面临抽贷的风险。目前,深圳也继续严查购房首付款来源。12月7日,备受关注的南山华润城润玺二期花园(住宅)获批预售,并且销售方案公示,里面也提及房地产开发企业、房地产经纪机构可以会同有关商业银行对购房资格信息进行严格核查,其中就包括购房人的收入证明、购房款来源以及一年的银行流水单等。

投机者空间依然很有限

12月6日,央行宣布将于12月15日全面降准0.5个百分点,共计释放长期资金约1.2万亿元。日前,银保监会发声维稳房贷,明确提出“要根据各地不同情况,重点满足首套房、改善性住房按揭需求,合理发放房地产开发贷款、并购贷款,加大保障性租赁住房支持力度,促进房地产行业和市场平稳健康发展”。

接连的“利好”令市场对今年以来一直受到严格管控的房贷迎来松绑的期待。与此同时,一些城市的房贷利率出现了松动或调整,关于各地房贷利率的讨论逐渐升温。就深圳市场而言,记者采访得知,深圳多数银行在审批准入、首付比例、贷款利率等方面尚未有松动或调整信号,但从业务层面的感受来看,额度方面整体有所松动,放款速度相对有所加快。

目前,深圳房贷的执行利率,首套房和二套房分别为5.1%和5.6%。记者对招商银行等多家银行的个贷经理采访时得知,最近几个月房贷利率并没有发生变化,但贷款流程大概一个月的时间就可完成,比去年“快多了”。也有银行经理表示,深圳的房贷利率跟其他一线城市相比并不算高,未来放松空间有限。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从房地产市场来看,实际上今年下半年一些银行面临压力,资金配置能力明显受影响。而现在降准的情况下,银行的信贷配置能力增强,对于合理合规的一手房认购、二手房认购、首套房认购、二套房认购、租房消费、开发领域、并购领域、装修领域等八类房地产贷款需求,可以给予充足的保障,能够真正促进房地产市场的活跃和更稳健发展。

一位股份制银行对公业务经理指出,房住不炒的政策导向不变,困于贷款的刚需购房者可以留意接下来的窗口期,但在当前房贷政策下,投机者的空间依然很有限。

中指院预计:2022年中国商品房价格小涨2%至3.5%

日前,中指研究院在“2021中国房地产大数据年会”上发布《中国房地产市场2021总结&2022展望》报告。该报告预测,2022年,中国商品房销售面积或出现下滑,销售均价结构性小涨2%至3.5%。

中指研究院常务副院长黄瑜预计,“十四五”期间,中国商品房成交总量在66亿平方米至68亿平方米,即:平均每年商品房成交量在13亿平方米至14亿平方米左右。2021年,受到疫情等因素的扰动,成交面积出现透支。因此,2022年,商品房销售面积可能出现6.8%至8.3%左右的下滑,降至16亿平方米左右。之后几年,这一数字可能还会逐渐降低。

从房价来看,黄瑜指出,未来土地市场结构或不断优化,购房需求会聚集在更有人口吸引力的城市,即:一二

线城市。在一二线城市商品房成交占比逐步提升的情境之下,预计2022年,商品房销售均价将延续小幅结构性上涨态势,涨幅在2.0%至3.5%之间。

从政策来看,2021年,中国各地发布房地产调控政策超过450次。展望2022年,报告预计,“房住不炒”总基调依然不变。不过,随着楼市调整加深,信贷环境改善预期较为明显,整体态势或可延续至2022年一季度,但银行端“两道红线”监管下,信贷端大幅放松的可能性较小。此外,房地产税试点或将落地,短期或进一步影响购房者预期。

住房和城乡建设部政策研究中心原主任、中国人民大学国发院城市更新研究中心主任秦虹表示,过去的金融政策已经取得了成效。这表现在房地产贷款在新增贷

款中的比重下降,2016年达到了44.8%,而今年9月份新增贷款里投放到房地产的贷款已经降到了18.12%。这已经降到了2012年的水平。

因此,秦虹认为,房地产金融政策进一步收紧的可能性不是太大了。预期未来的金融政策是巩固成效,方向不变。

虽然房地产行业整体进入了下行周期,但是黄瑜认为,整个房地产市场空间还在,在“十四五”期间仍然还会保持每年十几万亿的市场。即使市场处于下行阶段,但是仍然还有空间。不过,房企一定要认识到,市场已经进入了一个新的周期,顺势而为,要有新的心态和新的模式。比如,适度控规模、调节节奏、保持有质量的增长,切忌盲目多元化。 ■ 综合