全面降准:房价新周期来临?

业内人士称,降低房贷利率并不会对购房需求产生迅速的向上拉动,原因是当前制约购房消费的核心关键在于过高的首付比例,而非房贷利率,只有适当下调首付比例,才有助激发购房需求的释放。

影响房地产市场的货币政策层面正在发生变化。

1月4日,央行放出消息,中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点,其中,2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。同时,2019年一季度到期的中期借贷便利(MLF)不再续做。央行称,此次降准将释放资金约1.5万亿元,加上即将开展的定向中期借贷便利操作和普惠金融定向降准动态考核所释放的资金,再考虑今年一季度到期的中期借贷便利不再续做的因素后,净释放长期资金约8000亿元。

同日,根据中国政府网消息,李克强总理于1月4日接连考察中国银行、工商银行和建设银行普惠金融部,并在银保监会主持召开座谈会。总理强调,要加大宏观政策逆周期调节的力度,进一步采取减税降费措施,运用好全面降准、定向降准工具,支持民营企业和小微企业融资。

这是罕见提出的全面降准。

无独有偶,近段时间以来,多个城市房贷利率松动的消息也接连不断。1月3日,一篇杭州媒体的报道引发各界热议,该报道称杭州某银行规定房屋按揭贷款最长可贷到80周岁。而不久前杭州引起大家关注还是在国内率先下调房贷利率。之后的几个月,全国多地如上海、深圳等城市也出现房贷利率松动。这是否意味着房价将迎来新周期?

接力贷尚属个别现象

据媒体报道,已有部分银行实施父母和子女两代人接力还款,规定房屋按揭贷款最长可贷到80周岁。有评论称推行接力贷会刺激购房意愿,促进炒房热。如果办理接力贷时,父母作为主要贷款人,子女作为共同贷款人,那么一些已有房子的子女就可以将父母户口迁过来之后借父母名义买房,还可以享受首套房优先摇号、低首付、低房贷利率上浮等优惠,相当于绕开限购限贷,对增量人群(迁移户口)发放房票。

就此,《21世纪经济报道》记者于1月4日电话咨询了杭州农行支行(新登支行、江滨支行)的工作人员。蹊跷的是,他们均表示没有此项业务,暂时没有接到上级关于房屋按揭最长贷到80岁的通知;而另一家杭州富阳区支行则表示,该支行可以办理接力贷业务。该支行客户经理告诉记者,接力贷业务主要是针对一些购房有一定压力的年轻人群体,父母作为共同还款人可以一起还贷。但是也有父母作为主借款人,子女作为共同还款人。这种接力贷,"利率按二套,期限可以按子女年龄。"但她表示,这种例子特别少,一般父母年龄在60岁以下,而且需要是优质客户才会申请到。

杭州农业银行上城区支行的工作人员告诉记者,房屋按揭贷款借款人年龄最长一般为65岁,目前农行可以延长到70岁。但如果办理了接力贷业务情况则会不一样。接力贷业务的主要借款人是父母,共同借款人是子女,可以按照子女年龄累计计算还款年限,按规定接力贷的按揭贷款最长30年。他还告诉记者,一般办理接力贷的条件是需要主要借款人收入稳定、信用良好而且具备购房资格,而且共同贷款人也要具备同样条件即收入稳定、信用良好、有一定偿还能力等。银行办理业务时需要提供子女和父母的工资情况来确保具有足够偿还能力。"申请难度较高,这类业务做得很少。"他说。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,此次杭州部分银行对于贷款政策进行了调整,很大程度上说明了近期房贷方面是有调整的空间的,此类政策虽然是个别银行的做法,但有一定的风向标意义,表明在房地产市场下行压力大的时候,市场交易等也会影响银行按揭贷款的内容,银行本身也会做出政策的调整。这对于刺激市场交易是有一定的作用的。

多地出现房贷利率下调

对于杭州推行接力贷,中原地产首席分析师张大伟分析认为,这是个别银行开始试图"钻"政策空子。"银行的这一接力贷政策,非常明显的鼓励子女用老人的贷款资格,享受首套房待遇或者依然可以贷款。这一政策在事实上是变相取消了限贷政策。这一政策直接影响的人不多,但容易被投资投机需求利用。过去楼市政策宽松的过程中,银行每次都是领先,杭州的银行政策宽松如果成为趋势,对市场将带来很大影响。"

事实上,在接力贷之前,杭州已经有部分银行开始下浮房贷利率。自去年10月份起,杭州部分银行就悄悄下调了房贷利率:杭州工商银行、中信银行等率先下调了房贷利率,规定首套房贷利率较基准利率上浮10%,二套房上浮15%。而此前据媒体报道,杭州首套房贷利率整体维持在上浮15%-20%。其中,四大行基本上浮15%,股份制、城商行相对较高,还有个别支行曾经上浮30%、40%。此外,银行的放款速度较之前也有明显提升。不止杭州,其他一线大城市也出现了房贷利率松动迹象。

深圳地区多家银行房贷利率也出现下调。上海地区部分银行首套最低利率可执行95折优惠。截至2019年1月3日,融360大数据研究院最新监测数据显示,上海地区多家银行下调首套房贷款利率,首套平均利率降至5.09%,较2018年12月初监测数据5.19%下降0.1个百分点。

中国建设银行浦东新区支行工作人员表示,首套房贷利率同样是九五折优惠,而且还会持续一段时间。他表示上海房贷利率还是偏稳的,也没收到消息表明会有变动。

据融360大数据研究院统计显示,上海地区新增加5家银行首套最低利率可执行九五折的优惠,除之前工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、邮储银行执行首套九五折利率外,江苏银行、中信银行、招商银行、交通银行、上海农商等5家银行目前也执行九五折利率,首套利率平均水平在2019年出现首降。据此前媒体报道,上海还有多家银行比如浦发、光大、恒生、友利等都不同程度下调了首套房贷款利率,由之前最高"上浮30%"下调到"上浮20%"。

相比其他城市,北京则略显"冷静"。招商银行北京分行工作人员表示,自2018年5月起,招商银行首套房利率上浮10%,二套房贷款利率为基准利率上浮20%。"首套房房贷利率是基准利率的1.1倍,这是北京地区银行统一的。但也要看合作的中介机构情况。"

中国建设银行昌平区的支行工作人员也表示,首套房贷款利率为基准利率上浮10%,二套房贷利率基本为基准利率的1.2倍,跟前几个月比基本没有调整。"如果客户资质好、信用好,房贷利率方面可能有优惠。"

民生银行西城区支行的工作人员告诉记者,之前民生银行由于房贷额度紧张,首套房贷款利率比一般银行要高一些,达到过上浮20%,但现在下调到了上浮15%。"据我所知这是少数的(下调),大部分银行还是稳定在上浮10%。"

楼市再迎新周期?

全面降准,多地银行房贷利率下降,这是否意味着2019年楼市回暖在即,房价触底反弹?

对此,合硕机构首席分析师郭毅认为,央行在开年即开展降准操作,且两次降准仅间隔10天,并同时宣布,显示出放松货币信贷环境,支撑实体经济的急迫心态。对于资金密集型的房地产行业来说,此次全面降准,且未明确限定资金流向,流动性的宽松,对渴求资金的地产行业将带来重大利好。首先,对于房企而言,获得银行贷款支持的难度将大大降低,房企现金流紧绷的状态将得到改善,同时融资成本也有望下调。特别是国企、央企,以及全国排名前30位的头部房企,更将从中受益。房企资金面的宽松,将有助减少此前在全国频频出现的土地流拍流标现象,一、二线城市的土地市场将逐步升温;其次,对于购房者来说,银行资金面的充裕,加之新一年信贷额度的放开,房贷门槛也将有所宽松,此前全国普遍上浮10%-15%的房贷利率,上浮部分将逐步回缩,甚至存在回归基准利率的可能。购房者的实际购房成本也将就此降低。

但郭毅认为,这并不会对购房需求产生迅速的向上拉动,原因是当前制约购房消费的核心关键在于过高的首付比例,而非房贷利率,只有适当下调首付比例,才有助激发购房需求的释放。

易居房地产研究院副院长杨红旭认为,降准,有利于增加整个社会融资,但由于属于定向支持,而房地产业不在支持之列,所以对楼市和房价,并无直接利好影响。但它仍存在间接利好影响,大河水多了,或明或暗的会有部分水量流到房地产的小河中。尤其是个人房贷,对于银行来说,属于优质资产,银行的可贷款额度增加之后,在放贷压力较大的情况之下,同时担心小微企业贷款的呆坏帐风险,那么部分商业银行必然会加大个人房贷方面的贷款投放力度,贷款门槛降低,房贷利率在2019年将现稳中略降的趋势,这有利于购房者的需求释放,进而缓解房价下跌的压力。

"但我们必须认识到,光靠个人房贷的小幅放松,尚不能立即促进房价反弹。2019年全国主要城市房价下跌、探底的主趋势不会因此而改变。从实证来看,2018年已经有4次降准,但多数房价却在2018年9月出现下跌的拐点,如今仍在继续下跌过程中。"杨红旭认为。

(据《21世纪经济报道》)