

# 房贷利率触顶迹象显现?

《经济参考报》3月29日刊发题为《局地松动整体房贷利率显触顶迹象》的报道。文章称,随着稳地价、稳房价、稳预期的房地产调控思路的深入,房地产市场明显稳定。同时,随着市场流动性的改善,2019年房贷利率结束了此前单边上涨的趋势,触顶迹象显现,部分地区利率出现松动。

业内人士表示,未来房地产调控政策将保持政策的连续性和稳定性,在房地产金融风险可控的前提下,预计2019年主要城市的房地产供应量相对稳定,房贷利率将整体上稳中有降。

## 部分城市利率有松动迹象

最近,有多个城市的房贷利率出现松动。融360大数据研究院监测的最新数据显示,宁波地区房贷利率3月出现下调,下调后首套房贷利率从此前的上浮15%,调整至最低可以执行基准上浮5%,二套房利率从此前执行基准上浮20%,调整至最低执行基准上浮10%。

深圳方面,多家银行首套房最低可执行基准上浮5%,二套房利率最低可执行基准上浮10%。其中,15家银行下调了首套房贷利率。中、农、工、建、交、邮储6家国有大行及5家股份行的首套房贷款利率最低可执行基准上浮5%;光大银行则从之前的基准上浮20%下调至10%。

若从全国整体情况来看,融360大数据研究院监测的首套房贷款利率数据

显示,2019年2月全国533家银行分(支)行中,有147家银行首套执行基准利率上浮10%,较上月增加15家;153家银行首套执行基准利率上浮15%,与上月持平;118家银行首套执行基准利率上浮20%,较上月减少8家。全国二套房贷款时隔8个月后首次回归至6%以下水平,平均利率为5.99%,连续4个月回落,较1月回落3个百分点。

值得一提的是,在房贷利率微调的同时,放款也有加速迹象。《经济参考报》记者也从多家在北京的中介机构和银行了解到,银行批贷和放款进程较为顺畅。一位国有大行工作人员对记者说,目前贷款审批在1周左右,批贷之后放款的速度和贷款规模有关,但整体而言很快。也有股份制银行工作人员对记者说,审批之后放款在1~2个工作日之内。

一位房屋中介工作人员也对记者表示,贷款方式不同,放贷周期可能有所不同。商业贷款一般很快,大约一星期左右,面签到银行批贷就都能全部完成,放款大约在过户后半个月到20天左右。如果是公积金贷款,流程没有商贷那么快,不过从提交材料、面签到银行批贷,也就10天左右。

## “稳”仍是主基调

但值得注意的是,重点城市的房贷利率并未见松动。以北京为例,目前基准利率为4.9%,首套房利率在基准利率基础上上浮10%,即5.39%,二套房在基准利率基础上上浮20%,即

5.88%。记者询问了多家位于北京地区的银行分支机构,大部分银行目前仍在执行这一标准,并无松动。太原某银行的人士也对记者称,近期房贷利率并未有下调迹象,整体以稳为主。

一位国有大行总行人士对《经济参考报》记者说,目前银行房贷业务整



体基调较之前没有大变化,相关利率政策可能在各个地区之间会有一些差别,整体房贷业务的增长也还是较为平稳。

事实上,根据日前各上市银行发布的年报,各银行开展住房信贷业务的主基调仍可用“稳健”来形容,部分银行房贷投放增速有所上升,不过增速也在10%~20%之间。

中国建设银行年报显示,截至2018年末,个人住房贷款余额47535.95亿元,较上年新增5405.28亿元,增幅12.83%,余额居同业首位。浦发银行整体个人贷款总额14707.54亿元,较

上年末增长19.43%,其中,住房按揭贷款总额5850.07亿元。

中信银行称,报告期内,本行继续遵照我国各级政府房地产调控要求,开展住房按揭贷款业务。住房按揭贷款余额6292.15亿元,比上年末增长1364.52亿元,增速比上年提高10.54个百分点。招行

按揭贷款余额1823.63亿元,较上年末增长19.3%。平安银行还表示,其住房按揭贷款通过进一步调整客群结构,加大对优质客户的投放力度,有效提升新发放贷款质量,按揭贷款不良率维持在较低的水平。

业内人士表示,目前房贷业务仍是比较安全的资产,银行有动力去发展,

充裕,银行手头资金充足。这种情况下银行下调房贷利率,属正常操作,与此同时,当前银行风险偏好仍低,个人房贷尤其是首套房房贷不良率的历史表现较好,是银行的优质资产,以低利率政策加大投放很正常。未来,个人房贷利率后续仍有下调空间。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,历史上看,房贷利率运行趋势一旦形成,通常会持续一段时期。此外,未来央行货币政策的“宽信用”取向不会改变,还会继续引导长端利率适度下行。“接下来几个月房贷利率下行趋势仍会延续。不过,考虑到当前‘宽信用’主要针对民营、小微企业等实体经济,房地产领域仍是抑制泡沫、防范风险的重点对象,未来房贷利率下降势头仍将会比较缓和。”

“与往年相比,房贷规模增速在逐年下降,利率下调暂时没直接影响房贷规模的变化。”融360大数据研究院分析师李万赋表示,2019年房地产市场的政策基调是进一步满足有刚需和改善性需求用户的合理住房需求,严格管控投机性购房行为。因此,在房地产金融风险可控的前提下,预计2019年主要城市的房地产供应量相对稳定,房贷利率将整体上稳中有降。

李万赋认为,2019年整体房贷利率仍有一定的下调空间,但是不同省市下调的空间和时间会有一定的差异。整体来看,一线城市的房贷利率仍会低于其他城市,但下调幅度不会过大。(据新华社报道)

与此同时,今年以来,市场流动性有所改善,银行资金也比较充足。在市场需求推动下,银行房贷业务保持一定增速有其合理性。不过,比起2016年和2017年,目前银行整体的房贷业务增速还是比较稳健的。

## 房贷利率见顶或存微调空间

中国人民大学重阳金融研究院副院长董希淼接受《经济参考报》记者采访时表示,自2018年央行定向降准、全面降准措施落地后,2019年流动性合理

表示,结合各地房地产调控政策,以支持居民合理自住购房需求为导向,稳健发展房贷业务。截至报告期末,本公司住房贷款余额9213.47亿元,较上年末增长11.57%。

平安银行也称,“本行严格落实国家政策规定和监管要求,支持居民家庭首套自住购房需求,并将继续在合规和符合监管要求的前提下稳步开展住房信贷业务,强化住房信贷管理,优化信贷结构,进一步服务客户,支持实体经济。”

数据显示,截至2018年年末,平安银行住房按

# 内蒙古保险颁(换)发保险许可证公告

## 百年人寿保险股份有限公司 内蒙古分公司(地址变更)

许可证编号:0230865

许可证机构编码:000138150000

机构住所:内蒙古呼和浩特市新城区新华东街85号太伟方恒广场B座20、21层

法定代表人或负责人姓名:赵卫军

邮政编码:010020

联系电话:0471-3299201

业务范围:人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务;经中国保监会批准,且经过总公司授权同意的其它业务。

发证日期:2019年02月22日

百年人寿保险股份有限公司  
呼和浩特中心支公司(地址变更)

许可证编号:0230881

许可证机构编码:000138150100

机构住所:内蒙古呼和浩特市新城区新华东街85号太伟方恒广场B座20、21层

法定代表人或负责人姓名:杨波

邮政编码:010020

联系电话:0471-3299269

业务范围:人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务;经中国保监会批准,且经过总公司授权同意的其它业务。

发证日期:2019年02月26日

百年人寿保险股份有限公司  
巴林左旗支公司(地址变更)

许可证编号:0230858

许可证机构编码:000138150422

机构住所:赤峰市巴林左旗

林东镇振兴大街东段路北122号楼第二、三层

法定代表人或负责人姓名:刘志华

联系电话:0476-5774988

业务范围:人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务;经中国保监会批准,且经过总公司授权同意的其它业务。

发证日期:2019年02月13日

中国太平洋财产保险股份有限公司额济纳旗支公司(开业公告)

许可证编号:0165005

许可证机构编码:000014152923

机构住所:内蒙古自治区阿拉善盟额济纳旗达来呼布镇赛罕桃来路64号移动公司二楼

负责人姓名:朱怡安

联系电话:18648301230

业务范围:财产损失保险;责

任保险;信用保险和保证保险;短期健康险和意外伤害保险;经中国保监会批准的其他保险业务。

发证日期:2018年1月25日

中国平安人寿保险股份有限公司兴安盟中心支公司扎赉特旗新林镇营销服务部(经营保险业务许可证遗失)

成立日期:2015年10月30日

负责人:张鸿苍

机构住所:兴安盟刘春光扎赉特旗新林镇房屋。

邮政编码:137626

联系电话:0482-3971261

机构编码:000018152223001

业务范围:人寿保险、健康保险(不包括“团体长期健康保险”)、意外伤害保险等各类人身保险业务;证券投资基金销售业务;经中国保监会批准的其他业务。

发证日期:2016年04月12日

保险公告刊登热线:  
13847158630 18047140678