

限貸抑炒樓 北上廣利率全上調

專家：貸款收緊勢蔓延 樓控新政初見效

香港文匯報訊 綜合《21世紀經濟報道》報道，「五一」小長假期間，北京地區房貸政策再次收緊。自5月1日起，部分銀行在北京地區的首套房貸款執行基準利率，二套房則在基準利率基礎上上浮20%。至此，包括北京、上海、廣州等城市全面上調房貸利率。有分析認為，未來或有更多城市的銀行上調房貸利率，政策的調控作用已初顯成效。

據融360最新報告顯示，4月以來，上海、深圳、廣州、重慶、福州、蘇州、廈門、南昌、寧波等城市紛紛出現利率上調。其統計數據顯示，在全國35個城市533家銀行中，有122家銀行首套房利率折扣上升，佔比22.89%。

分析認為，房貸利率上調和目前一線城市、二線城市相繼出台的限貸、限購政策落地有關，政策的調控作用已初顯成效。報道還指，農行、工行、北京銀行、招商銀行均回應稱，目前首套房利率已經上調，最低執行基準利率，二套房執行基準利率上浮20%。

少增241.3億元。

北京首置利率無折

在北京地區，多家銀行已執行首套房貸基準利率，二套房基準上浮10%；也有銀行執行首套房貸95折，二套房基準上浮10%，但不排除隨時調整。

中原地產首席分析師張大偉認為，北京作為全國樓市調控最嚴格的城市，房貸出現了收緊現象，貸款折扣減少，放款時間明顯延長。這些都疊加房地產調控政策發揮調控效果。銀行未來貸款額度收緊，價格上浮，放款放緩是常態。

廣州延長放款時間

據悉，民生銀行、浦發銀行、中信銀行、興業銀行早在今年3月就開始動手上調廣州首套房貸利率優惠，從85折上調至95折。相關人士表示，目前申請貸款按正常流程，從申請到放款的時間為半個月至一個月不等，相比此前的一周到半個月，貸款流程幾乎延期了一倍。

房貸轉向非限購城

「銀行上調房貸利率，一方面是通過調控的手段來規範房貸市場秩序，確保房貸市場的穩健發展；另一方面，也是由於資金成本上升，使得銀行需要控制房貸業務的成本，對資金的流向和使用作出新的規劃。更傾向於資金回籠快，收益高的業務渠道，以此來緩解資金成本壓力。」融360分析師李唯表示，對於一般剛性需求者來說，購房壓力將會增大，但同時也會導致市場投機者投機成本劇增，在此過程中可以達到驅趕投機者的目的。

有分析指出，未來，或有更多城市的銀行上調首套房利率折扣，部分城市二套房首付比例也表現出上調態勢。「限購城市，特別是一線城市的房貸總量下來，可能重心會往非限購城市轉移，要更加因城施策。」

上海新增貸款大減

而上海地區，近期確有銀行首套房貸款利率有所上調，從基準利率9折上調至95折，但四大國有行還在執行最低9折標準。上海銀行業人士反饋，從去年下半年以來，相關監管對銀行房貸投放環比新增量有所指導，要求環比增量不能增加。

中國人民銀行上海總部統計數據顯示，上海地區個人住房貸款一季度新增676億元（人民幣，下同），同比



內地限購、限貸遏制炒樓，北京、上海、廣州等城市已全面上調房貸利率。圖為民眾在廣州一樓盤了解樓盤資訊。資料圖片

調控沒有最嚴 只有更嚴

微觀點

最新一輪樓市調控政策甫一傳出，已經被媒體封為「史上最嚴」，從現在的市場應對看，確實效應開始逐漸呈現。房價必然會應聲而跌，而房地產商，尤其是開發商也必然會收斂。調控的初衷是政府想幫買不起房的人買房，聽起來當然很好，但是，從長遠的角度看，羊毛終歸還要出在羊身上。

這個道理不難懂，房市起，要調控，房市落，還靠調控。既然政府希望房價跌，房價不可能不跌，但是，如果跌太快，第一個崩盤的不是開發商，是地方財政，到時候政府不要救市呢，看看過往記錄就有答案。

不用擺弄經濟學的基本常識，或是市場經濟的一般規律，樓市調控到底有沒有可取之處，完全可以大數據一下，究竟是哪些人從這些年的反反覆覆的樓市調控中獲利過，就

讓事實說話，給普通百姓交個底。這些年，老百姓的辛苦錢，在房市、股市中奔走不歇，最後，不免都是在別人的故事裡，流着自己的淚。

其實，是不是最嚴，普通人沒能力預知，他們想要的不過是，分享這太平盛世的榮光。不過，已知的就是，人為干預的代價不會比市場自然反應的代價來得低。

■記者 劉怡

深圳樓價連降7個月 領跌全國

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）據深圳市規劃國土委最新的統計數據顯示，深圳上月全市新樓成交1,977套，成交均價為每平方米54,619元（人民幣，下同），環比下滑0.2%，這是自去年10月4日推出嚴厲的調控政策以來，深圳新樓均價連續7個月環比下跌。4月新樓均價相對於去年9月更是大跌11.3%。但4月新樓均價較去年10月僅下跌1.78%，其成交量在3月曾創8年新低，不過，4月出現回暖反彈。

的，不是用來炒」的定位，深圳繼續加大調控力度，嚴厲打擊投機炒作，房地產市場繼續保持平穩。

上月成交量上升

本報記者發現，據深圳市規劃國土委數據，7個月以來深圳新房價格跌幅不大，去年10月深圳市新房成交均價為每平米55,611元，今年4月為54,619元，跌幅近千元，幅度1.78%。不過，如果從去年9月新房均價61,600元計算，就感受到「10·4」新政帶來的巨大威力和衝擊，到2017年4月的54,619元，全市一手住宅成交均價已經下跌11.3%，成交量則大跌24.5%。雖然上月成交量上升，但還未恢復至2016年12月的水平。

二手房方面，據家家順研究中心數據顯示，4月深圳二手住宅成交6,301套，環比上漲30%；成交面積51.8萬平方米，環比上漲26.7%；成交均價每平方米53,560元，環比微漲0.6%。雖然成交量環比上漲，但同

2016年4月，全市二手住宅成交量仍是下降26%，市場還未完全回暖。

深圳一手住宅網簽量價比較

	住宅(套)	成交均價(元/平方米)
2016年9月	2,618	61,600
2016年10月	4,276	55,611
2016年11月	2,922	54,986
2016年12月	2,161	54,946
2017年1月	1,656	54,931
2017年2月	804	54,778
2017年3月	803	54,730
2017年4月	1,977	54,619
去年9月與今年4月比較	-24.5%	-11.3%

數據來源：深圳市規土委 記者李昌鴻 製表



中國人民銀行上海總部統計，上海地區首季個人住房貸款同比增幅減少。資料圖片

違反明碼標價規定 華潤等26房企被罰

香港文匯報訊 據國家發改委網站消息，國家發展改革委與住房城鄉建設部聯合印發《關於開展商品房銷售明碼標價專項檢查的通知》，在全國範圍內開展商品房銷售明碼標價專項檢查。檢查發現，華潤(上海)房地產開發有限公司等26家房地產企業未嚴格遵守《商品房銷售明碼標價規定》，侵害消費者合法權益，主管部門對上述違法行為罰款共計約163萬元人民幣。

有商品房經營者應當嚴格遵守《商品房銷售明碼標價規定》，提高價格自律意識。

國家發改委強調，商品房經營者在明碼標價上要做到四個「必須」：一是必須在商品房交易場所醒目位置明碼標價；二是必須實行「一套一標」；三是必須準確標示每套商品房的銷售狀態；四是必須全面、規範標示銷售價格、收費及相關因素。

國家發改委表示，公開曝光典型案列，目的是提醒所



調控新政威力大

深圳市房地產研究中心主任王鋒認為，2016年以來，深圳先後兩次發佈調控政策，取得明顯成效，尤其是去年10月通過限購、限貸、限價，以及增加供應、打擊投機炒作等調控政策的實施，深圳新樓成交持續回落，新樓價格連續下降並領跌全國，新樓市場得到有效管控，調控效果在全國熱點城市中比較明顯。今年，按照「房子是用來住

內房融資續收緊 不排除減價促銷

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）隨着樓市調控不斷加碼以及金融去槓桿趨嚴，內地房地產企業的融資渠道持續收緊。據不完全統計，今年以來已有包括萬科、富力、金地等在內的多家內地房企取消發債，涉及金額超過百億元人民幣。而在發債受阻的同時，房企貸款也面臨收緊命運。4月底，內地商業銀行已大幅收緊開發貸，同時監管部門也加大對銀行理財資金違規流入房地產的排查力度。受此影響，內地房企資金鏈開始出現緊張，有業內人士分析認為，不排除接下來有部分區域和項目會降價銷售。

發債取消 開發貸收縮

今年以來，受央行上調貨幣市場利率以及中央嚴控金融風險等因素影響，內地房企出現發債難。據不完全統計，今年前4月，包括萬科、富力、金地等在內的多家內地房企發債計劃均已取消。除富力地產4月27日發行的10億元人民幣中期票據於5月2日成功上市交易外，近兩周未見其他房企債券發行。而去年，包括私募債、公司債、中期票據在內的房企融資額刷新歷史紀錄，首次突破1萬億。與此同時，房企貸款也面臨收緊命運。有

內媒4月底報道稱，多家商業銀行的對公信貸業務負責人表示，目前開發貸業務並未停滯，但全面收縮已經相當明確。



萬科發債計劃取消。資料圖片