

# 限贷抑炒楼 北上广利率全上调

## 专家：贷款收紧势蔓延 楼控新政初见效

香港文汇报讯 综合《21世纪经济报道》报道，“五一”小长假期间，北京地区房贷政策再次收紧。自5月1日起，部分银行在北京地区的首套房贷款执行基准利率，二套房则在基准利率基础上上浮20%。至此，包括北京、上海、广州等城市全面上调房贷利率。有分析认为，未来或有更多城市的银行上调房贷利率，政策的调控作用已初显成效。

据融360最新报告显示，4月以来，上海、深圳、广州、重庆、福州、苏州、厦门、南昌、宁波等城市纷纷出现利率上调。其统计数据显示，在全国35个城市533家银行中，有122家银行首套房利率折扣上升，占比22.89%。

分析认为，房贷利率上调和目前一线城市、二线城市相继出台的限贷、限购政策落地有关，政策的调控作用已初显成效。

报道还指，农行、工行、北京银行、招商银行均回应称，目前首套房利率已经上调，最低执行基准利率，二套房执行基准利率上浮20%。

### 广州延长放款时间

据悉，民生银行、浦发银行、中信银行、兴业银行早在今年3月就开始动手上调广州首套房贷款利率优惠，从85折上调至95折。

相关人士表示，目前申请贷款按正常流程，从申请到放款的时间为半个月至一个月不等，相比此前的一周到半个月，贷款流程几乎延期了一倍。

### 上海新增贷款大减

而上海地区，近期确有银行首套房贷款利率有所上调，从基准利率9折上调至95折，但四大国有行还在执行最低9折标准。上海银行业人士反馈，从去年下半年以来，相关监管对银行房贷投放环比新增量有所指导，要求环比增量不能增加。

中国人民银行上海总部统计数据显示，上海地区个人住房贷款一季度新增676亿元（人民币，下同），同比少增241.3亿元。

### 北京首置利率无折

在北京地区，多家银行已执行首套房贷

基准利率，二套房基准上浮10%；也有银行执行首套房贷95折，二套房基准上浮10%，但不排除随时调整。

中原地产首席分析师张大伟认为，北京作为全国楼市调控最严格的城市，房贷出现了收紧现象，贷款折扣减少，放款时间明显延长。这些都叠加房地产调控政策发挥调控效果。银行未来贷款额度收紧，价格上浮，放款放缓是常态。

### 房贷转向非限购城

“银行上调房贷利率，一方面是通过调控的手段来规范房贷市场秩序，确保房贷市场的稳健发展；另一方面，也是由于资金成本上升，使得银行需要控制房贷业务的成本，对资金的流向和使用作出新的规划。更倾向于资金回笼快，收益高的业务渠道，以此来缓解资金成本压力。”融360分析师李唯一表示，对于一般刚性需求者来说，购房压力将会增大，但同时也会导致市场投机者投机成本剧增，在此过程中可以达到驱赶投机者的目的。

有分析指出，未来，或有更多城市的银行上调首套房利率折扣，部分城市二套房比例也表现出上调态势。“限购城市，特别是一线城市的房贷总量下来，可能重心会往非限购城市转移，要更加因城施策。”



中国限购、限贷遏制炒楼，北京、上海、广州等城市已全面上调房贷利率。图为民众在广州一楼盘了解楼盘资讯。 资料图片

## 内房融资续收紧 不排除降价促销

香港文汇报讯（记者马琳北京报道）随着楼市调控不断加码以及金融去杠杆趋严，中国房地产企业的融资渠道持续收紧。据不完全统计，今年以来已有包括万科、富力、金地在内的多家中国房企取消发债，涉及金额超过百亿元人民币。而在发债受阻的同时，房企贷款也面临收紧命运。

4月底，中国的商业银行已大幅收紧开发贷，同时监管部门也加大对银行理财资金违规流入房地产的排查力度。受此影响，房企资金链开始出现紧张，有业内人士分析认为，不排除接下来有部分区域和项目会降价销售。

今年以来，受人行上调货币市场利率以及中央严控金融风险等因素影响，中国房企出现发债难。据不完全统计，今年前4月，包括万科、富力、金地在内的多家内地房企发债计划均已取消。除富力地产4月27日发行的10亿元（人民币，下同）中期票据于5月2日成功上市交易外，近两周未见其他房企债券发行。而去年，包括私募债、公司债、中期票据在内的房企融资额刷新历史纪录，首次突破1万亿。

与此同时，房企贷款也面临收紧命运。有媒体4月底报道称，多家商业银行的对公信贷业务负责人表示，目前开发贷业务并未停滞，但全面收缩已经相当明确。

## 违反明码标价规定 华润等26房企被罚

香港文汇报讯 据中国国家发改委网站消息，国家发展改革委与住房城乡建设部联合印发《关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知》，在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查。

检查发现，华润(上海)房地产开发有限公司等26家房地产企业未严格遵守《商品房销售明码标价规定》，侵害消费者合法权益，主管部门对上述违法行为罚款共计约163万元人民币。

国家发改委表示，公开曝光典型案例，目的是提醒所有商品房经营者应当严格遵守《商品房销售明码标价规

定》，提高价格自律意识。

国家发改委强调，商品房经营者在明码标价上要做到四个“必须”：一是必须在商品房交易场所醒目位置明码标价；二是必须实行“一套一标”；三是必须准确标示每套商品房的销售状态；四是必须全面、规范标示销售价格、收费及相关因素。

国家发改委要求，各级价格主管部门要充分发挥12358价格监管平台作用，严厉查处不明码标价、标价不规范的行为，营造公开、透明的房地产市场交易环境。