

新理财杂志征订开始了  
最新会计课程开班了!  
2012年财会信报征订  
《税务规划》期刊优惠  
轻松搞定会计职称考试

企业利润筹划、经营活动筹划、成长路径筹划

网址: <http://soft.aisino.com> 电话: 010-88897666 传真: 010-88897558

2011年注会考试网络速  
中国CFO的梦想课堂  
陪小艾来一次会计长途  
会计继续教育辅导年检  
会计考试保通过只考一

新闻中心 RSS

热词:

搜索

高级搜索

地方新闻	首页今日聚焦	海外动态	深度阅读	热点新闻	视频新闻	图片新闻	财经新闻	行业新闻
------	--------	------	------	------	------	------	------	------

中华财会网 > 新闻中心 > 财经 > 正文

## 京沪穗深再念房贷“紧箍咒” 房价继续下行难免

2011-10-18 04:52 来源: 人民日报海外版

阅读: 打印

近日, 继建设银行北京分行上浮首套房贷利率至1.05倍后, 北京、上海、广州、深圳等几大一线城市, 以及天津、济南、郑州等二线城市也随之上调首套房贷利率。虽然上浮幅度略有差异, 但基本维持在5%-10%之间不等。

在房价或将进入拐点时期, 本不景气的楼市是否会因此“雪上加霜”? 银行此举究竟意欲何为? 房价下跌时代是否就此到了? 本报记者采访相关专家就此进行了解读。

### 利率上浮已成普遍趋势

事实上, 建行北京分行并不是首个上浮首套房贷款利率的银行。早在今年初开始, 上海、杭州等全国十余城市的部分银行已陆续上调首套房贷款利率, 从7折、8.5折优惠上调到基准利率, 目前又继续上浮5%-30%。

虽然目前各城市首套房贷款利率上调幅度差异较大, 但利率上浮已成为各地的普遍趋势。中国社会科学院金融研究所银行研究室主任曾刚在接受本报记者采访时表示, 银行上调首套房贷款利率是和整个宏观经济形势分不开的。当前不仅仅是房地产领域的利率调整, 其它行业都在调, 这是在大的资金背景下, 紧缩情况的一种反应。曾刚分析, 其它行业资金需求的旺盛带动了整个贷款利率的上行。

北京工商大学经济研究中心主任周清杰则认为, 尽管楼市调控政策已经取得了一些成效, 但效果还不太明显。从这一意义上看, 房贷利率的调高可以看作是对调控政策的巩固, 显示出金融高层对稳定房价、保障民生、保持经济健康发展的决心。另外, 近期银行存款利率不断上升, 导致资金成本增加, 这也给银行进一步调高贷款利率带来了理由。

周清杰认为, 随着房价下行概率的增大, 银行提高房贷利率可以缓冲部分市场风险, 挤走部分还款能力较弱的客户, 留下那些能够承受高利率的优质客户。

但曾刚认为, 至少从目前看来并没有发现个人按揭贷款业务上有很大风险的可能性, 因此, 也不能避免银行此举有逐利之嫌。

房地产市场或进寒冬期

### 频道推荐

- 银监会拟新规加强流动性风险管理
- 中小光伏将迎倒闭潮? 40家浙企抱团应对
- 希腊有望获80亿欧元输血 购买担保债券或
- 长江电力涉嫌利益输送 120亿高溢价收购被
- 证监会: 正研究制定律师事务所期货法律业
- 9月再现高管减持潮 102家上市公司被套现
- 银行卡遭遇高科技诈骗 警方微博提示六招
- 星展私人银行开户门槛降至800万 瞄准内地

### 点击排行榜

### 图片新闻

### 其他

行内人士算了这么一笔账，以目前建行北京已经上浮的首套房贷款利率至1.05倍，也就是涨5%计算，一套贷款100万元20年期的房子，月供接近8000元，20年需还贷16万元，总利息上涨5万元，相当于加息约两次。

周清杰认为，银行调高房贷利率会直接遏制收入不高、还贷能力较弱的购房需求，使那些资金本已紧张的房地产商的经营处境更加恶化。若无差别化房贷政策，此举可能误伤刚性需求的购房者。若银行继续坚持首套房贷款利率优惠政策，则可保护首套房购买者的利益。

据中国指数研究院针对100个城市全样本调查数据显示，今年9月100个城市住宅平均价格为每平方米8877元，环比下降0.03%。而近期广东佛山限购紧急叫停，房地产商本以为迎来利好消息的时候，首套房贷利率上调的阴云再次笼罩在开发商的头顶。

虽然曾刚分析，资金紧张是各家银行面临的普遍状况，加之目前市场实际利率水平高，所以银行在其系统内也有上调利率水平的需求，以增加自身利润等因素的影响。但是，首套房贷利率上调也再次“雪上加霜”，对于房地产商来说，无疑是今年的寒冬恐怕要早点到来了。

“信贷叠加效应十分明显，对楼市购买力的制约作用比较大。”中国社科院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立对记者表示，其他银行是否会跟进，还取决于未来房地产市场的反应以及决策层的反应。

#### 催化房价继续下行

同时，曾刚也指出，目前银行增加放贷利率仅仅只针对增量房，而没有针对存量房，那么究竟能对未来房地产市场起到多大作用还有待观察。

“首套房贷款利率进一步上浮至少表明楼市信贷政策并未放松，这也体现了楼市的整体政策环境仍然趋紧。”尹中立指出，房地产市场的火爆主要是因为投机因素导致的，从限购、限贷等措施出台后交易量大幅下降可以判断，楼市投机成分较严重，但正逐渐被挤出市场，楼市拐点正逐步确立。

周清杰也认为，提高房贷利率无疑会助推房价下行，但房价的走势还受其他因素的影响，如保障房建设进度，房地产开发商的融资能力，宏观经济运行及货币政策变化等，持续时间还要看房价对该项政策的反应程度以及高层对稳定房价的决心。

据中国社科院金融研究所研究员易宪容预计，接下来全国范围内银行房贷利率肯定还要提高，房价也会随之下跌。首套房贷款利率调整也为存量房利率上调埋下伏笔。

因为一年一定的住房按揭贷款合同的调整又将开始。至于利率什么时候调整、上调多少要根据本次首套房贷款利率上调后的市场反应及政策延续性来决定。

## 相关新闻

## 我要评论

文明上网 理性发言

发表评论

[关于我们](#)

[广告服务](#)

[联系我们](#)

[招聘信息](#)

[网站律师](#)

[网站地图](#)

[合作伙伴](#)

电话：010-88155800 010-88155700 地址：北京市海淀区西四环北路146号三层(100142)

Copyright www.e521.com All Rights Reserved

北京未名集团 中华财会网 版权所有  京ICP证010498号