

首页 >> 公共管理 >> 资讯

“房住不炒” 审慎房地产金融基调不变

2019年04月26日 17:12 来源：经济参考报 作者：梁倩 张莫 实习生 何蕊

打印 推荐

关键词：楼市;中长期贷款;房贷规模;房价;住户

25日，易居房地产研究院发布一季度百城房价报告，有23个城市一季度房价同比涨幅超过20%，步入“房价过热”区间。与此同时，此前央行公布的最新金融数据显示，一季度住户部门贷款增加1.81万亿元，其中，短期贷款增加4292亿元，中长期贷款增加1.38万亿元，相比去年同期均出现上升；而部分地区房贷规模与房价有同步上升的迹象。

业内认为，“房住不炒”以及审慎的房地产金融政策基调不变，后续房贷市场将整体保持稳定。也有专业人士表示，二季度部分政策或有收紧的可能，这可能体现在贷款、土地交易等领域。

多地新增房贷规模上涨

在楼市小幅升温下，以个人房贷为主的住户部门中长期贷款在一季度出现回升。央行数据显示，今年一季度，住户部门中长期贷款增加1.38万亿元，较去年的1.29万亿元增加7%。

具体分地区来看，一季度，上海金融机构新增的人民币住户部门贷款中，个人住房贷款增加258亿元，同比多增115亿元，值得一提的是，上海仅一季度房贷新增额便是2018年全年新增额584.9亿元的44.11%。

大连今年一季度住户部门中长期贷款增加7905.2亿元，相较去年同期的6931.65亿元上升14%。天津一季度住户部门贷款整体增加441.75亿元，较2018年一季度的225.29亿元增加也较为明显。

而部分城市房贷规模增加与房价上涨呈现同步。易居房地产研究院发布一季度百城房价报告显示，2019年第一季度，100个城市中有23个城市步入“房价过热”区间，其中，中山房价涨幅最大，达到61%的水平。而上海、大连房价也分别以27%和21%的同比增幅，双双处于“过热”区间。

但值得注意的是，也有部分地区房贷规模出现小幅下滑。北京一季度个人住房贷款增加93.0亿元，余额同比增长2.7%，增速下降6.7个百分点。深圳一季度住户部门中长期贷款增加471.11亿元，较2018年同期的549.19亿元，下调14.22%。

业内人士表示，银行房贷规模上升与整体银行信贷规模扩大有较大关系。不过，从记者了解的情况看，目前银行开展房贷业务的整体基调未变。

一位银行房贷业务相关人士告诉记者，目前，银行房贷政策与之前没有什么变化，整体贷款投放比较平稳。

房企融资量大幅提升

中原地产研究中心统计数据显示，截至18日，4月单月多家房企已发布融资计划近2000亿元，房企融资持续井喷。仅4月18日一日，绿城、深振业、绿地、中南建设、当代置业、融信、时代中国等8家公司同时发布融资计划。

公开统计数据显示，2019年以来，国内集合信托成立规模超5300亿元，其中，房地产信托募集资金1970亿元，占比近四成。

中原地产首席分析师张大伟表示，自2018年四季度以来，房地产企业融资计划实施呈现井喷之势。从融资渠道看，多家房企公布的境内外融资量均明显增加。从房企的资金成本看，融资成本继续降低，基本告别两位

数。

部分地区楼市回升，叠加融资难度大幅度缓解，房企抢地现象再次出现。中原地产研究中心统计数据显示，仅4月23日到4月25日3天时间，武汉、苏州、天津、合肥、温州等二线热点城市的土地市场成交总额超过780亿元。其中，武汉成交超过200亿元，苏州揽金137亿元，合肥132亿元。

张大伟表示，近期房企再次进入土地市场，特别是在部分热点城市，土地市场明显活跃，溢价率迅速上升。

截至目前，已经有21家房企年内拿地过百亿，其中融创拿地金额高达565亿元，万科355.04亿元，新城252.84亿元，中海226.23亿元。

但张大伟也指出，并不是所有房企资金链都好。整体看，房企的资金链分化严重，大部分企业依然处于降杠杆阶段，特别是2016年左右购入大量“地王”的企业，最近拿地非常少。

警惕资金违规流入楼市

有业内人士提示，警惕资金以其他形式流入楼市。

央行数据显示，3月住户部门新增短期贷款4294亿元，创下历史新高。

业内人士表示，除了部分银行近两年开始大力发力零售端业务的原因之外，个人消费贷款快速攀升的背后，也不能排除有部分信贷资金违规流入股市和楼市的因素。中国人民大学重阳金融研究院副院长董希淼此前在接受《经济参考报》记者采访时表示，今年以来股市回暖，楼市也迎来小阳春，有一部分信贷资金借道进入股市和楼市，监管部门和商业银行虽然对信贷资金流向有控制，但是很多资金的实际流向很难监测和监管。

据媒体统计，去年有超30家银行因信贷资金违规流入楼市，而收到监管层开出的50余张罚单，罚金累计近千万。而今年一季度数据显示，各级银保监机构共披露1021张罚单，合计罚没金额近2.5亿元，其中超过四成涉及信贷业务，尤其是信贷资金违规流入资本市场和房地产市场。

中国人民银行调查统计司原司长盛松成日前撰文指出，应警惕资金再次大量流入房地产领域。他认为，房地产作为资金密集型行业与金融业关联性较强，近年来这一趋势不断增加。

近日召开的中央政治局会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

而住建部门也已对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。

在房地产调控的总基调下，监管层对房地产信贷也一直是严控调门。央行在2019年金融市场工作会议上表示，加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。银保监会相关负责人此前在国新办发布会上表示，将继续紧盯房地产金融风险，要对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准，特别是要严格控制带有投机性的开发和个人贷款，防止房地产金融风险出现大的问题。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，随着预警增多，近期各类收紧性的政策有所增加，如西安收紧公积金提取政策、部分城市讨论房价年度涨幅目标制以及苏州土拍设定限价等。他预计，后续针对贷款、土地交易等领域的政策会再度增加，部分政策则会体现在整顿房地产交易秩序等层面上。

分享到：

转载请注明来源：[中国社会科学网](#)（责编：闫琪）

相关文章

[陈涛:坚定推动楼市向"房住不炒"](#)

[范欣:房地产融资收紧](#)

[“落户放开”不等于“楼市松绑”](#)

[“一城一策”不等于放松调控 “房住不炒”定位没变](#)

[返乡置业降温 楼市趋于理性](#)

[楼市泛凉意 市场渐理性](#)

[谭浩俊:因城施策调整公积金政策](#)



今日热点

《中国社会科学》2021年度好文章颁奖典礼在京举行
中国马克思主义哲学学派简论
《社会研究方法评论》创刊号发刊
【聚焦学理中国】中华优秀传统文化：中华民族的突出优势和牢固根基
【聚焦学理中国】完整准确把握“十大历史经验”的逻辑关系
甘肃省启动高等教育振兴计划

[回到频道首页](#)

值班电话: 010-65393398 E-mail: zgshkxw_cssn@163.com 京ICP备11013869号

中国社会科学网版权所有，未经书面授权禁止使用
Copyright © 2011-2022 by www.cssn.cn. all rights reserved

