

房贷为何如此紧 银行高管称房子不值这么多钱

由于市场资金成本整体较高,地产风险累积,刘士余的讲话是否真能带动商业银行放松房贷,相关部门是否会动用宏观政策工具,目前还难以确认。

对于开发商、金融机构和等待房贷审批的购房户来说,央行副行长刘士余在住房金融服务专题座谈会上的讲话意味深长。

5月12日上午,央行副行长刘士余主持召开住房金融服务专题座谈会。刘士余的一些讲话引发热议。如“优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求”、“合理确定首套房贷款利率水平”、“及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。”

21世纪经济报道记者近日调查显示,在地方政府政策调整背景下,各大商业银行对三四线城市的房贷却在进一步收紧。其中,因受京津冀一体化利好因素影响的环首都经济圈也毫不例外。

但是,由于市场资金成本整体较高,地产风险累积,刘士余的讲话是否真能带动商业银行放松房贷,相关部门是否会动用宏观政策工具,目前还难以确认。

21世纪不动产市场总监桑豫峰认为,房地产信贷是市场化程度最高的一个领域,商业银行能在多大程度执行央行的指导尚待观察。

地方银行风险预警

“自4月28日开始,我们接到上级通知,要求在严格执行首套房四成首付的基础上,基础利率上浮1.2倍。”中国银行三河支行一位房贷部门人士表示。

中国工商银行燕郊支行一位房贷部门负责人也说,中国工商银行燕郊支行目前也针对单价在1万元/平方米以上的楼盘,执行首套房首付四成,利率上浮1.2倍的政策。另外,除了个别特定二手房代理行的业务,他们基本不再接收二手房贷业务。

对于信贷收紧的原因,多家银行驻河北分支机构给予21世纪经济报道记者的答复是,“省行对贷款规模控制很严,银行需要防控风险。”

中国农业银行房贷部门相关负责人表示,去年上半年时,首套房贷还可以做到基准利率,而下半年就已经被省行要求首套房首付四成,并将利率调整为基准利率的1.1倍。五一假期前,省行再次要求,将首套房基准再次上调至1.2倍。



除了首套房基准利率上调,环首都经济圈一带楼盘申请贷款的周期也越来越长。位于香河的楼盘香城壹号一位业主告诉记者,自递交贷款资料之日起,她已经等待9个月了。开发商的楼盘封顶也至少有6个月,早就达到贷款标准。但贷款至今迟迟未发放。

“贷款被拒绝了,俺工作工资诚信记录都没有问题,不知道为啥被拒绝了。大家要集合找富力反映去,其他人的都下来了为啥我们的没下来?”业主愤怒地表示。

而银行在审查贷款资格方面也变得愈发严格。一位业主告诉记者,由于他以往存在一些信用卡还款逾期情况,银行直接拒绝了他的贷款申请。他目前只能面临凑齐剩余房款或者转让给其他买家的窘境。

中国银行房贷部门相关负责人通俗的说法似乎可以解释当前银行的心态。“房价太高了,我们认为,目前的房子根本不值这么多钱。”

中国工商银行房贷部门负责人称,在去年下半年,燕郊房价从8000元/平方米一跃至1万元/平方米以后,他们就将首套房首付从三成调整为四成。而扩大首付成数,可以防控楼市风险。

4月29日,银监会召开了2014年第一季度经济金融形势分析会,会上明确了今年商业银行要防范化解包括地方政府

融资平台债务、房地产领域信贷、非标债权业务这三大领域的风险。其中,针对房地产信贷,银监会要求,强化房地产开发企业和土地储备贷款风险防范,加强经营性物业贷款风险管理和房地产信贷风险分区管理。

开发商的压力

2014年年初,受到银行信贷紧缩、“钱荒”的影响,房企深陷资金链危机的现象频现。继浙江兴润置业出现房企倒闭破产的现象之后,中小房企频频出现资金面的危机。

中国指数研究院数据显示,2014年一季度,我国信贷不断紧缩,首套房的利率已全部调整为基准或基准再上浮5%,个人按揭贷款同比增速持续下行,导致市场交易量下降,1-4月全国商品房销售额仅为1.8万亿元,同比下降7.8%,销售面积2.8亿平方米,同比下降6.9%。

据了解,受民间借贷、盲目扩张等因素影响,光耀集团就被曝出资金链危机,在惠州的多个项目相继传出延迟交楼、停工消息,部分业主也在网络媒体和政府网络问政平台陆续发出维权帖子,以期维护自身权益。

而光耀集团董事长称,其资金缺口有3-5亿元,只要能找到这笔钱,光耀就能缓过来。

无独有偶,自4月30日起,青岛君利豪集团有限公司董事长王莉便与外界失去联系。这位在青岛拥有多个楼盘的女地产大亨,或因资金链断裂跑路。目前欠债至少在12亿元以上,涉及三家以上的国有大型商业银行以及多个民间借贷公司和个体。

从评级机构来看,3月19日,评级机构标准普尔及惠誉指出,中国小型地产公司——浙江兴润置业也可能出现的债务违约情况,未来有可能继续出现于其他小型开发商,导致银行向大型开发商更为倾斜,加速房地产市场两极化。标准普尔表示,今年内地的房地产销售前景不明朗,加上市场竞争愈加激烈,小型开发商的信贷环境急速恶化。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,如果银行信贷紧缩导致的“钱荒”持续超过6个月以上,也就是到2014年5月之后银行信贷紧缩环境仍然持续,那么,开发企业资金面预期紧缺的状况就有可能由预期转变为现实,那么,对于上述三类企业来讲,如果短期内遭遇的现金流紧张的状况没有办法通过销售、贷款等渠道解决时,这些企业有可能会出现债务违约的风险,成为下一个即将倒闭破产的房企。

央行力挺首套房贷需求 避免楼市调控误伤刚需



银行对房贷“又爱又恨”

自去年下半年以来个人住房出现“贷款难”情况,监管层也因此对银行进行窗口指导。流动性紧张的局面困扰了商业银行半年,而这也是个人住房贷款审批“遥遥无期”的半年。据《每日经济新闻》记者与商业银行的多次交流,许多原本在2013年就应该发放的个人住房贷款,由于银行的额度紧张,只能积压到2014年初才发放。

这一情况在今年以来已经逐步得到缓解,随着银行资金市场利率下降,流动性有所恢复,部分商业银行加快了个人住房贷款的发放。“年初在工行办理的贷款,因为是首套房,利率是基准利率,从审批到下发贷款约一个月。”深圳一位购房者表示。

但一位不愿意透露姓名的城商行管理人士表示,尽管地方政府刺激房地产的态度很明显,但银行在房贷问题上的态度近期已是十分审慎。“现在市场资金价格仍然比较高,不如投放到其他领域,因为房贷业务不赚钱。”

央行在公告中称,会议对进一步改善住房金融服务提出,要合理配置信贷资源,优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。科学合理定价,综合考虑财务可持续、风险管理等因素,合理确定首套房贷款利率水平。提高服务效

率,及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。

根据年报,2013年工行个人住房贷款增加3796.44亿元,增长28.3%,占个人贷款增量的86.2%。建行2013年个人住房贷款增加3514.62亿元,增幅22.99%。

平安银行相关负责人表示,“去年以来,根据我行差异化经营战略,信贷资源向小微业务、无抵押贷款业务、汽融业务等战略业务倾斜。对于传统房贷这类市场调控需求较高的业务,有意识进行了压缩。”他表示,该行会优先支持自住性住房的贷款需求,限制投机性住房业务。

调控不能“误伤”刚需

5月13日流传出来的会议纪要显示,各家商业银行提出的房贷难题主要是受市场需求和资金成本上升的影响,按揭贷款定价有所提高。受贷款规模影响,房贷有积压不能放款,影响了放款效率,还没有发生大规模的弃房贷现象。尝试个贷资产证券化的渠道,但因为房贷7折利率低,转让不出去。

会议纪要显示,央行副行长刘士余强调了个人住房贷款的重要性,他表示,个人住房贷款有经济增长的稳定功能,商业银行的房贷利率应在保本微利的水平,不能过分追求高收益。央行可以帮助银行之间协调住房贷款的规模。此外,还要持续关注房贷的不良率情况。

付立春认为,首套房贷的紧张可能会造成房地产市场硬着陆。此次会议明确了监管对房地产市场的态度,即对一套房贷款允许甚至鼓励,对二套房和多套房贷款的暂停发放持默许的态度。

数据显示,我国一季度房地产投资增速下滑是影响固定资产投资增速下滑的一个原因。房价也出现了明显分化,一线城市房价温和上涨,二线城市有所松动,一些住房存量比较多的三四线城市出现下降。

“对中国房地产市场的政策限制应该更严格。”英国邦瑞房地产发展有限公司中华区首席代表兼总经理白兮表示,央行短期内力挺个人住房贷款的态度是没有问题的,但针对房地产开发的银根依然在收紧。他认为,中国房地产市场的限制大政策没有变,央行的会议仅仅说明,目前个人住房按揭贷款的首付比例和利率已经足够高了,不能因为对房地产市场的收紧而打击到真正的需求,限制到刚需人群。

我市工程质量监管标准化建设正式启动



5月11日,我市首次工程质量标准化培训在滕州举办,来自全市建筑工程质量监督系统以及滕州各开发、建设、监理、施工单位工程负责人、管理人员共计600余人参加了培训,标志着我市建筑工程质量监督标准化建设正式启动。

据了解,开展工程质量标准化管理,旨在规范工程质量管理运行方式,建立一套行之有效的程式化、可复制的管理模式,做到质量行为规范化、管理流程制度化、方案交底可视化、质量标准样板化、操作过程精细化、检查验收专业化、监控手段科学化、不断改进持续化,最终实现精品化。主要是参考工业生产标准化理念,立足于施工现场管理的整体要求,整合现行的工程质量管理、安全文明施工、农民工培训、施工现场人员履职管理等单项指标,形成紧密相关、合理分工、交织科学的施工现场管理新形式,实现工程建设由粗放型向精细化、标准化转变,有效促进工程质量管理水平的整体提升。