



# 楼市观察家

第228期



在刚刚过去的“五一”假期,除了探亲访友外出旅游,不少人还选择看房置业,河北各地市的开发商也适时推出各种营销活动趁机强销。调查发现,40万元已经在河北多个地市成为购房“门槛”。

本报记者 张静涛



利锋聊宅

## 银行降准与房贷延期

高利锋

首付比例上调,贷款利率上浮,限购,摇号……不少人乐观地认为新一轮调控开始了,房价终于要有所回落啦。

但五一之前楼市有两条新闻,打破了我们的预判,这两条新闻都跟金融有关。

一条是,央行毫无征兆的突然宣布,从4月25日起,下调人民币存款准备金率1个百分点,俗称降准。

另外一条新闻来自中国工商银行总行,报道显示:工行已经将个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁,借款人年龄与贷款期限之和延长到了75年。

银行降准与房贷延长到75年,这两条毫不声张的新闻,对好不容易平静一点的楼市,带来了新的冲击。

很多朋友可能要问:这么一搞,是不是成了房价又要上涨的预兆?

我们一个一个来回答。

首先是资金流向问题。

毕竟,一提到降准,大家的第一反应就是,市场上流动的钱,又多了。

没错,这一次的降准,释放了约4000亿的增量资金。

这些钱最终会不会又进到楼市里?

虽然银行在声明中说的很明确也很坚定,本次降准是为了支持小微企业,但是了解货币政策和逻辑的人其实心里都清楚,降准一般都意味着流动性的增加,意味着一定程度上的“开闸放水”。

而放出来的水,最终会去向哪里,是很难控制的。

第二个是房贷期限问题。

对于房贷期限延长5年这个政策,市面上并没有特别多的分析,但是我们一定要非常重视。

因为仔细来看会发现,这不就是针对特定人群的“定向降息”嘛!

比如一个45岁的中年人,过去只能贷款25年,现在就可以贷满30年,那么每月的月供,相应就少了近20%。

你们想想看,这像不像另一种手法的降息?是不是对于中老年购房者的一种利好?

第三个是信心和预期的问题。

这两条举措释放的流动性最终会流向哪儿。作为一个有社会责任感的人,我百分之百相信,这次降准释放的流动性,一定会被控制得非常好,绝对绝对不会进入到楼市里!

希望大家能明白,至少在目前,我们的货币政策并没有发生任何实质性的转向。所以,不要轻信市面上那些鼓吹楼市即将松绑的人,楼市并没有松绑,甚至这两年也绝对不会轻易松绑。

但是,我们需要明白的是,货币是货币,房价是房价。哪怕降准在货币上不会翻出波浪,但在房价上来说,多少还是有影响的。

毕竟,真正决定人们买不买,影响房价会不会继续上涨的最关键的因素,其实是预期,是信心。

尤其是对于房地产行业来说,预期和信心,比黄金还要珍贵。而降准和房贷期限延长这个事儿,改变的就是人们的预期,和信心。这才是我最担心的事情。

今天就说这么多,希望能对你的买房决策,提供参考。

——呢,什么?等等,一定有同学在面红耳赤地举手发问了:“干货呢!我们要干货!……扯了一大通,请告诉我,我们该怎么办?”

好吧,为了防止你再次呼喊,我直接宣布答案:

1. 自住型的,省会以上的城市随便买买买。
2. 能贷款的一律贷贷贷,贷足30年。了解金融常识的人都知道,贷到就是赚到。不要问我为什么。

### 1 40万元是个不大不小的门槛

据河北省物价局价格监测中心公布的数据显示,2017年,河北省商品房平均价格为10133元/平方米,其中高端区价格12925元/平方米、中端区9986元/平方米、低端区7487元/平方米。

按照目前的楼市政策,首付最低三成起,参考平均价格,100平方米商品房的平均首付约为303990元起。

记者在全省选取了唐山、保定、石家庄、邯郸四地进行调研。来自石家庄买房网、安居客等专业房产信息平台的数据显示,截至4月份,上述四个地市中,石家庄的房价最高,均价为16607元/平方米;唐山的房价最低,均价为7515元/平方米;保定和邯郸的均价分别为12180元/平方米和8937元/平方米。

调查发现,四地市中心城区区位稍微好一点的商品住宅售价普遍会高于均价。例如,唐山市区南部的万科南湖春晓项目均价约11500元/平方米;北部的世纪华庭项目售价区间是9500元/平方米-11000元/平方米;万科另外一个位于市中心的项目万科金域缙香均价约17000元/平方米。

保定二环内的在售项目中,玉兰花园项目售价区间在16000元/平方米-20000元/平方米;府上项目均价15800元/平方米;保定首个双限双竞项目“万和春天”的均价为10000元/平方米。

在石家庄,二环以内鲜有在售住宅项目。南部的润德万科翡翠公园项目均价约为22000元/平方米;北部恒大御景半岛项目均价约为17000元/平方米;三环附近的项目售价普遍在10000元/平方米-13000元/平方米。

邯郸东西房价差距较大。铁西的盛锦花园项目均价约为7500元/平方米;主城区位置的美的梧桐林语项目均价约为10000元/平方米;东部高铁站附近的房价相对较高,阳光东尚壹号院均价约为13500元/平方米。

通过调查,如果购房者想在这四个地市购房三室户型房源,购房首付大多超过了40万元,这对很多初次购房者来说是个不小的压力。

### 2 房贷利率上调额外成本增加

在上述四地买房,除了首付门槛,房贷利率上浮也给购房者增加了不少额外的开支。

河北省银监局统计结果显示,房贷利率方面,目前各行普遍执行首套上浮5%-10%,二套上浮20%的政策。具体执行层面,各行根据信贷额度及客户风险情况,行际间略有不同。

根据唐山乐居网的了解,唐山建设银行房贷利率上浮相对明显,房贷业务基本按首套房房贷利率上浮15%,二套房贷款利率上浮25%执行。

在保定市场,建设银行、河北银行、兴业银行首套执行房贷利率上浮15%;建设银行二套房利率上浮比例最大,达到了25%。

记者在安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,在石家庄,河北银行、建设银行、光大银行等首套房利率普遍上浮20%。而上浮最少的有交通银行、农业银行等,上浮10%;在二套房方面,河北银行、光大银行甚至上浮了30%。

在邯郸,各家银行首套房房贷利率全面上浮到10%。其中,建行银行等首套房贷款利率上浮15%。

以贷款100万元为例,执行基准利率上浮10%比执行基准利率每月要多还301.8元,总的利息要多还108648.04元。

### 3 各地力推公积金保障购房

虽然购房难度增加,但各地主管部门也都利用公积金等形式保障购房者权利。

4月20日,唐山发布的公积金“新政”规定,职工与其直系亲属共同在唐山区域内购买自住住房的,购房合同中的购房人均可申请提取公积金。此外,职工或配偶在唐山市以外的户籍所在地或工作所在地购买自住住房的,也可以申请提取公积金。

而在此前的3月5日,石家庄市公积金管理中心、石家庄住房和城乡建设局决定,2018年3月10日至5月31日,在全市范围开展拒绝缴存职工使用公积金贷款购房问题专项整治行动。

3月8日,保定也发布了新的实施意见。其中指出,公积金管理中心在受理贷款申请之日起,10个工作日之内完成审批工作。同时要求,不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠和拒绝购房人使用公积金贷款,不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃公积金贷款权利的文书。

邯郸也采取了类似的措施。公积金贷款审批时限由原来的15日缩减至7日。截至目前,93家房企和112家项目部已承诺不拒绝购房人使用公积金贷款。此外,7家房企和中介机构被下达《责令整改通知书》,并被停止了合同网签和监管资金的审批。

# 40万元能买到什么样的房子?

河北地上市置业成本小调查



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题