

# 四大行上调北京首套房贷款利率，释放什么信息？

据新华社电 记者日前证实，工、农、中、建四大国有银行本周起上调北京地区首套房贷款利率，最低利率从基准利率的1.05倍上调为1.1倍。

从基准利率的八五折、九折到“零折扣”直至现在上浮至1.1倍……作为楼市调控的有力措施之一，北京地区的首套房贷款利率持续上行。不只是北京，去年以来，上海、深圳以及郑州等热点一二线城市的首套房利率也普遍上浮。

## 1 北京四大行同时“行动”，因城施策适应楼市调控需要

工行北京分行日前接受记者采访时表示，5月7日(含)以后网签并受理的首套房贷款，利率不低于人民银行基准利率的1.1倍。5月7日前已受理的，可按原利率政策执行，但应于5月31日前执行完毕。

建行北京分行表示，5月7日(含)起，新受理房贷业务，原则上首套房贷款利率底线调整为基准利率的1.1倍。农行和中也表示，本周开始执行首套房贷款利率上浮到基准利率1.1倍的政策。

“是否执行利率上浮政策以网签为节点，前几天经纪人都在加班做材料，能网签的尽量提前，7日网签的购房者开始执行新的信贷政策。”北京市朝阳区某房地产中介经纪人张先生说。

四大行为何同时上调北京地区首套房贷款利率？中国社科院金融研究所银行研究室主任曾刚表示，这一方面是银行适应国家房地产市场调控的需要，另一方面也是银行从自身考虑，在资金成本上行、企业信

贷需求旺盛的背景下，将资源配置到收益更高、流动性更好的领域。

业内人士指出，住房信贷政策是我国房地产调控的重要手段，当前我国热点城市的房地产调控仍需持续。以北京地区为例，去年底二手住宅交易量回升的态势一直延续到今年。今年以来，除2月份受到节日因素影响成交量下降外，1月份和3月份二手住宅成交量均超过1万套，分别达到1.04万套和1.1万套。

“在房住不炒的调控基调下，长效机制的健全与因城施策的施行，仍是房地产政策的发力点。当前，除了严格执行现有的限购、限价等政策，热点城市房贷调控力度的加强在意料之中。”安居客首席分析师张波表示。

记者了解到，在此之前，光大、中信、浦发等股份制银行在北京地区的首套房贷款利率已经是基准利率1.1倍。中信银行表示，目前仍执行1.1倍的首套房贷款利率不变。

## 2 利率上调会增加多少成本

记者在北京、上海、深圳等多个热点城市调查了解到，对购房人来说，贷款利率上调意味着买房成本的增加。而与此相比，一些刚需购房者觉得“贷款能批下来就很好”。

近年来，包括北京在内的热点城市的首套房贷款利率一路上行。据融360数据，2018年3月全国首套房贷款平均利率为5.51%，相当于基准利率1.124倍，环比2月上升0.92%，同比去年上升23.54%。

记者调查发现，目前上海地区仍有个别银行提供首套房贷款优惠利率，不过想要拿到这些折扣利率很难，对贷款人的资格审核要求非常严格。中信银行、恒生银行上海地区的首套房贷款利率甚至上浮20%。不仅是一线城市，郑州等二线热点城市的首套房贷款利率也已经普遍上浮了10%。

北京的李先生最近打算按揭买第一套房，商贷80万元，还款期限25年。按照等额本息还款方式，利率上浮10%和基准利率相比，要多掏约6.9万元。

“我们是刚需，结婚了要买房，不管利率是基准还是上浮，房子都是要买的，贷款能批下来就很好了。”李先生说。

记者走访深圳各大银行了解到，部分银行已经放缓房贷的审批。“现在新增的个人房贷审批难度加大，几个月前的申请还积压着。”深圳某国有大行客户经理告诉记者。

“银行出于审慎监管的要求，加强了贷款资质的审核力度，放款速度放慢了。”曾刚表示，“当前市场环境确实发生了很大变化，保护刚需主要是保障对其贷款规模的供给。”

## 3 房贷增速整体下降 应加大对合理需求的支持

去年以来，在房地产市场调控趋严的大背景下，银行的房贷以及整体涉房贷款增速均出现下降，是部分热点城市房价涨幅放缓、市场平稳的原因之一。但分析人士指出，住房信贷既要有助于防范风险、抑制泡沫，又要满足居民合理购房需求。

中原地产首席分析师张大伟表示，当前的基准利率处于相对低位，即便上浮10%也不及此前的历史高位。由于资金成本的上行仍在持续，后续房贷利率还面临上涨的压力。

“银行要从贷款额度、利率、审批等环节采取措施，优先满足自住型和改善型购房需求。金融管理部

门应鼓励商业银行加大对合理购房需求的支持，比如对首套房贷发放较多的银行，在存款准备金等方面给予适当激励。”中国人民大学重阳金融学院高级研究员董希淼说。

中国人民银行副行长潘功胜表示，人民银行会督促商业银行严格落实差别化的住房信贷政策，对住房贷款执行差别化的定价，积极支持居民特别是新市民购买住房的合理需求。

此外，专家表示，公积金贷款利率相对商业住房贷款低，但当前要加大对刚需购买首套房的公积金贷款支持力度，提高可贷额度，同时简化公积金贷款流程，加大对开发商拒绝公积金贷款的处理。

## 资讯

### 我国明确严禁借高铁车站周边开发建设名义盲目搞城市扩张

据新华社电 记者8日从国家发展改革委了解到，我国已于近日出台意见推进高铁车站周边区域合理开发建设。意见强调，要合理把握开发建设时序，严禁借高铁车站周边开发建设名义盲目搞城市扩张。

根据国家发展改革委、自然资源部、住房城乡建设部和铁路总公司联合出台的意见，大城市初期应重点开发新建高铁车站周边2公里以内区域，可适当控制预留远期发展空间，避免摊子铺得过大、粗放低效发展。中小城市不宜过高预估高铁带动作用，避免照搬照抄大城市开发经验，硬造特色、盲目造城。

意见强调，要切实防范高铁车站周边开发建设带来的地方政府债务风险，列入地方政府债务风险预警范围的高风险地区原则上不得举债搞建设。支持地方政府引入社会资本参与高铁车站周边开发建设。

根据意见，要严格依据城市总体规划、土地利用总体规划、综合交

通规划等编制高铁车站周边开发建设规划，合理确定开发规模和边界，杜绝边建设、边规划。新建铁路选线应尽量减少对城市的分割，新建车站选址尽可能在中心城区或靠近城市建成区，确保人民群众乘坐高铁出行便利。高铁车站建设要规模适当、经济适用，切忌贪大求洋、追求奢华。

意见明确，高铁车站周边开发建设要落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度，依法办理建设用地审批手续。坚决防控单纯房地产化倾向。要突出产城融合、站城一体，有关城市要结合自身资源禀赋、优势特色，发展定位等，构建枢纽偏好型产业体系，避免沿线临近站点形成无序竞争、相互制约的局面。

意见指出，高铁车站周边开发建设必须贯彻落实以人为本的新型城镇化发展理念，营造宜居宜业环境，提高交通便利性和公共服务能力，增强产业、人口集聚效应，使人“愿意来”“留得住”“活得好”，不断提升人民群众的幸福感和获得感。

### 监管出手整顿人身保险市场 “长险短做”等将被严查

据新华社电 银保监会近日开展人身保险产品专项核查清理，对行业所有在售存量产品的合法合规情况进行全面核查清理，并将各公司已备案但不使用的“储备”产品和已停售但计划重新销售的产品列入核查清理范围。

近年来，保险产品创新不断，但有个别公司打着创新旗号，推出一些不符合保险原理的产品，或是“长险短做”规避监管，损害了被保险人合法权益和保险业形象。

据介绍，专项核查清理聚焦四项重点工作：一是严查违规开发产品、挑战监管底线的行为。重点核查清理各公司在产品定名、设计分类、保额设定、万能账户实际结算利率确定、分红险利益演示等方面不符合监管要求以及通过变相提供生存金快速返还、减少基本保额等方式规避监管等行为。

二是严查偏离保险本源、产品设计异化的行为。重点核查清理各公司产品开发设计违背保险基本原

理，异化产品设计形态，通过责任设定、精算假设、现金价值计算等方式将产品“长险短做”，扰乱市场秩序等。

三是严查罔顾公平合理、损害消费者利益的行为。重点核查清理各公司产品开发设计不公平、不合理，通过延长等待期、降低保额等手段代替核保，变相削弱保障责任，通过设定不合理的理赔条件惜赔、拒赔等。

四是严查以营销为噱头、开发“奇葩”产品的行为。重点核查清理各公司产品开发设计严重缺乏经验数据基础，随意约定保险责任、保险金额，追求营销效果，炒噱头、蹭热点等。

银保监会有关部门负责人表示，对检查发现的问题产品，将依法责令停止使用，限期修改；对监管核查发现的自查不力、整改不到位的公司，依法严肃从重处理，情节严重的，在一定期限内禁止公司申报新的产品。

### 平山：玫瑰香溢致富路



5月8日，在平山县岗南镇一玫瑰加工企业，一名工人为提取玫瑰精油做准备。

近年来，平山县推动玫瑰种植、加工与旅游产业融合发展，玫瑰产业链为当地农民提供大量就业岗位，实现增收致富。新华社发