



楼市观察家
第229期



购房者买房成本增加
河北多地房贷连续上调

“河北各地房贷利率不断上浮，以石家庄为例，河北银行、建设银行、光大银行等首套房利率普遍上浮20%，只有少数的几家银行还在执行上浮10%的政策，如果是二套房，河北银行、光大银行甚至上浮了30%。”这几天，不少购房群都在讨论房贷利率上浮的事情。

对此，有业内专家分析，2018年全国房贷利率上行是大概率事件，河北各地也不例外。同样，就在几日前，四大商业银行北京分行也纷纷上调了首套房贷利率。据相关媒体报道称，“四家银行的北京分行将最低利率从央行基准利率的1.05倍上调为1.1倍，二套房贷款利率政策不变，仍为基准利率的1.2倍。”

本报记者 赵重磊

1 房贷利率
经历了几轮的上涨

以石家庄为例，从2016年9月至今，各大银行房贷利率连续经历了几轮的上涨。

2016年9月，中行、交行、农行、建设、工商、招商、浦发、渤海、邮储、兴业、光大、河北、华夏、中信14家银行首套房首付均为2成；利率方面，除河北银行为9.5折外，其余13家银行均为9折。

2017年5月，多个银行房贷额度紧张，可以放贷的银行中，首套房利率已经陆续取消此前九折的贷款利率优惠，恢复基准利率，部分银行利率上浮，上浮比例5%—10%。

2017年9月，石家庄各大银行的首套房贷款利率普遍上浮10%—20%；中国银行、工商银行、农业银行、华夏银行、兴业银行首套房贷款利率上浮10%；民生银行、光大银行、浦发银行、河北银行首套房贷款利率上浮20%。

2018年3月，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%。

近两年时间以来，河北省会石家庄地区首套房贷利率“一路上行”，从基准利率的85折、9折、95折一直到现在上浮到1.1倍。根据记者调查发现，不止石家庄，河北邯郸、保定、沧州等城市的房贷利率也出现了不同程度的上调。

“首套房贷款利率的不断高升，背后有多层次的原因，其中主要原因是资金方面吃紧，银行本身也要考虑盈利的问题，银行必然会在类似房贷方面打开突破口，提高房贷利率也是商业上的一种考量。”对此，有业内人士这样讲到。

2 上浮的利率让
购房者买房成本增加

去年3月份，“刚需族”小李在邯郸看房，还让置业顾问给算了一笔账，“本来计划贷款100万元买一个大约130平方米的房子，按照基准利率，30年等额本息还款，最后总共要还191.06万元；如果按照利率上浮10%，总共要还201.93万元，多交近11万元。”

现在倒好，首付也由20%统一调为30%，而且房贷利率再次上浮，有些银行的首套房利率已经率先执行基准利率上浮20%，小李给自己算了一笔账：“贷款100万，贷款期限30年，等额本息还款，按照基准利率上浮20%，总共要还款213.07万元，相比基准利率多还22万元。”

对于房贷利率上浮，一位从事二手房买卖的房产中介人员告诉记者，当下利率上浮10%—20%是最常见的，如果是首套房房贷上浮比例低于10%的案例，审查很严格，办下来比较难，银行对购房者贷款资格和贷款额度等方面的审查标准也在悄然提高，利率上浮已成常态。

有业内人士也表示：“目前银行在调整规模和防控风险，执行政策的因素等方面，偏紧是必然趋势，因此，价格会‘水涨船高’。”记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到，今年已经不会再出现前些年贷款利率八折或者九折的情况，这是市场发展的必然趋势，同时也有利于落实房地产调控政策。

3 河北各地
房贷利率市场情况

石家庄：5月份，河北银行、建设银行、光大银行等首套房利率普遍上浮20%，只有少数的几家银行还在执行上浮10%的政策，如果是二套房，河北银行、光大银行甚至上浮了30%。

邯郸：4月份，邯郸大部分银行比如：农行、中行、工商银行、邯郸银行等，目前执行基准利率上浮10%，光大银行首套房利率已经率先执行基准利率上浮20%。

保定：3月份，中国建设银行保定分行执行首套房贷利率上浮15%，二套上浮25%，分别在原有基础上又上浮5%；中国农业银行保定分行首套房贷利率上浮10%—15%，二套上浮20%；中国邮政银行执行房贷利率上浮10%，二套执行上浮20%；中国工商银行首套执行房贷利率上浮10%，二套上浮20%。

衡水：2月份，首套房普遍上浮10%以上，二套房普遍上浮10%—20%以上。



利锋聊宅

旅游数据暗藏的
房产新机遇

高利锋

有个朋友五一从云南游玩回来，辗转找到我，“高老师，赶紧帮我参谋一下，我是不是要在西双版纳买套房子？那里的环境实在是太好了，而且房价也不贵！”

坦白说，这两周最热门的话题，应该是各种有关五一小长假的旅游数据，出游人数创新高、旅游消费破纪录之类。

外行看热闹，内行看门道。这些花里胡哨的旅游数据背后，我们发现了一个被大家普遍忽视的房产新风口、新机遇。

可以明确地说，你要是错过了过去20年的买房机会，但一定不能错过接下来的这新一波的买房新风口啦。而目前这个新风口、新机会，绝对不是以过去的老眼光来看待，而是要以新时代、新需求的角度和高度，来重新打量和分析。

就像这个朋友的云南买房需求，其实是中国当下正在快速崛起的一个庞大群体的缩影。

这是一个什么群体？官方的表述是：中等收入群体，俗称“中产阶级”。国家发改委主任何立峰在十三届全国人大一次会议记者会上透露，不完全统计，中国中等收入群体有4亿多人，位居世界第一，这为中国培育自己的市场，创造了越来越好的环境和条件。

中等收入群体的数量，比美国和日本两个发达国家的人口之和还要多。这个群体的持续增长，带来的居住升级，不仅需求巨大，而且还在不断增长。

仅仅看旅游方便的数据，去年我国国内游客达到50亿人次，其中出境游达到1.3亿人次，旅游业贡献了GDP总量的11%，达9万亿元。

中等收入群体人数增加，中国老龄化情势严峻，城镇化进程步入第二大阶段，这三个变化，直接带来了一个全新的房产机遇，就是：旅居地产。

在常居的地方工作、生活有了一定的着落，我们就开始向往远方，想在不同于现在的地方体会不同的人生。旅居的出现，是中国人生活方式的一次转变。

最初的旅居地产只是把城市地产复制到旅游城市，渐渐开发商更加重视因地制宜地进行产品设计，针对旅游地的自然特征进行产品迭代。

未来，房子将成为是一个载体，承载的是在远方美好的生活方式。事实上，相比于普通旅游的走马观花，旅居地产追求的是悠闲的“慢生活”，旅游者在旅游目的地居住会达到1—2个月，甚至更长。

旅居养老需求巨大，而且不断增加。那么，到底哪里才能安放这些需求？我们又该如何寻找、判断和捕捉这个房产新风口？

简单说，目前我国旅居养老房产主要分布在三大板块，分别是：沿海旅游城市、海南和云南。这三大板块各有各的优势和特点，如何在其中寻找最优的城市和房产项目？

三大基础要素不能缺：舒适的气候，冬天必须是温暖的；优质的空气，各种指数必须是全年优良的；优越的景观，望江、望山，要是靠海、望海，就完美了。

在此基础上，房子保值增值必备的三个条件如果也能满足，就可以果断出手买买买了。这三个条件是：

1. 必须是国家旅居热点城市。这就跟平时买房挑选地段一样。
2. 最好有国家政策大力支持。这对该地区配套建设、人口吸引、投资热度都会起到巨大帮助。
3. 必须有开发商不断进驻。全国排行30强的房地产开发企业，不仅有独到的行业发展远见，同时还具备造城的实力和能力，能够带动整个区域的价值提升。

我跟那位朋友说，把握以上几个要点，就可以轻松买房，拥抱你的“诗和远方”了。希望对你，也有所参考。



关注微信浏览
更多“利锋聊宅”精彩话题

