

房贷开始松动 “房住不炒”继续

晨报记者 赵智妍

近日,有数据显示,部分城市房贷利率下行,房贷放款周期加快。从9月底开始,央行等有关部门也多次提出“维护房地产市场的健康发展,维护住房消费者的合法权益”,释放了积极信号。业内人士表示,在稳信用货币政策背景下,房地产供给和需求两端有放松迹象,但“房住不炒”的大方向并没有改变。

20个城市房贷利率出现下调

据贝壳研究院数据统计,10月其监测的90城主流首套房贷利率为5.73%,二套利率为5.99%,均较上月下调1个基点。10月90城中20个城市房贷利率出现下调,其中14个城市首套利率下降,14个城市二套房贷利率下降,下调城市包括深圳、广州、中山等珠三角城市,无锡、湖州等长三角城市,除了广州、深圳外,其他多是三四线城市。

分城市群看,目前大湾区主流利率最高,首套平均5.98%,二套平均6.21%;京津城市群主流利率最低,首套平均5.27%,二套平均5.62%。

放款周期方面,10月90城房贷平均放款周期为74天,较上月有所延长。贝壳研究院表示,这主要是由于放款动作与利率调整存在一定时差,10月银行发放的贷款多为前几个月期签约的单子。从局部城市看,上海、芜湖、南宁、烟台、郑州、株洲等城市放款周期较9月有所缩短。

关于房贷放款时间是否变短的



/视觉中国

问题,记者询问部分业内人士得到了不同的答案。上海某股份行分行相关人士称,该行首套房和二套房放贷时间和额度没有变宽松。一大型房产中介表示,目前上海二手房商贷速度比之前快了一点,但不是每家银行都如此,有的银行还是很慢。从市场整体来看,并没有出现完全放松的迹象。

易居研究院研究总监严跃进分析认为,经过最近楼市供应端与消费端各种消息的正面刺激,目前市场情绪稍微好一点,但是大趋势还没有扭转。最近上海面临第五次集中推盘,为了缓解楼市交易的资金压力,信贷层面也释放出一些利好,但市场成交是否真正改善,要在

11、12月才能看得出来。

央行多次发声稳房市

9月底,央行等有关部门多次发声释放积极信号,是这波房贷放松迹象的主要原因之一。

央行于9月底的三季度例会上提出了“两个维护”:要维护房地产市场的健康发展,维护住房消费者的合法权益。随后,央行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会,再一次强调“两个维护”。

10月15日,央行金融市场司司长邹澜也对近期房贷市场作了分析,他表示:“今年前三季度,个人住房贷款发放金额保持平稳,与同期商品住宅销售金额基本匹配。其中,

少数城市房价上涨过快,个人住房贷款投放受到一些约束,房价上涨速度得到抑制。房价回稳后,这些城市房贷供需关系也将回归正常。”

10月21日,银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞在国新办举行的新闻发布会上表示,银保监会要督促银行落实房地产开发贷款、个人住房贷款监管要求,配合央行实施房地产贷款集中度管理制度,房地产贷款增速稳中趋缓。同时保障好刚需群体信贷需求。在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持。

“房住不炒”大方向没有改变

业内人士普遍认为,此次政策

调整更多是边际上和区域性,“房住不炒”的大方向并没有改变。

苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金表示,在稳信用货币政策背景下,房地产供给和需求两端放松的迹象也出现。需求端房贷额度放宽、利率下降,供给端则在“三条红线”和房贷集中度的框架下放宽了窗口指导,进行正常的房贷审批和风控管理。

陶金还表示,但这种政策调整更多是边际上的和具有区域性的。从更高层面的房地产宏观调控看,房住不炒的政策定力非常强。不过,“房住不炒”政策中,可能会更加区分“房住”和“不炒”,即保证住房刚需的满足,同时严厉打击炒房行为。在此过程中,“房住”政策放松所释放的需求不可忽视,可能会影响房地产下行周期的幅度,但由于“房住”本身不具有金融的加杠杆和放大效应,很难从本质上改变房地产总体周期方向。

上海金融与发展实验室主任曾刚表示,从供给端来看,目前银行还是应该在保证房住不炒的调控下,对居民合理的刚需以及开发商开发过程中的合理需求予以满足。政策的调控需要更加精准地构建一个长效机制,来保障房地产市场长期平稳健康发展。从需求端来看,因为上半年居民购房热情很高,贷款需求较大,近期随着政策的调控以及对市场的预期逐渐趋于理性,贷款的需求和年初相比有所回落。基于供求双方的变化,各地贷款放款速度有一定提升。

上海银行业从业人员离职声明

陈皓泓先生自2021年2月1日起不再从事温州银行上海分行公司业务二部客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

季霜霜女士自2021年3月26日起不再从事温州银行上海北门路社区支行负责人岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

刘琪妮女士自2021年3月26日起不再从事温州银行上海奉贤支行综合柜员岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

周伟良先生自2021年3月31日起不再从事温州银行上海虹莘支行小企业客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

秦为群女士自2021年4月8日起不再从事温州银行上海分行员工岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

刘磊先生自2021年4月15日起不再从事温州银行上海分行风险管理部风险经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

胡振宇先生自2021年4月21日起不再从事温州银行上海嘉定支行公司客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

蒋逸舟先生自2021年4月21日起不再从事温州银行上海分行公司业务二部副总经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

钱峰先生自2021年4月27日起不再从事温州银行上海分行公司银行部(国际业务部)一般管理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

陈昊先生自2021年4月30日起不再从事温州银行上海嘉定支行零售客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

袁斯亮女士自2021年5月12日起不再从事温州银行上海宝山支行综合柜员岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

谈政权先生自2021年5月18日起不再从事温州银行上海浦东支行公司客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

程洋先生自2021年5月20日起不再从事温州银行上

海浦东支行公司客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

刘筱蕾女士自2021年5月24日起不再从事温州银行上海青浦支行零售客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

陈琼琼女士自2021年2月1日起不再从事温州银行上海浦东支行综合柜员岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

杜肖洁女士自2021年5月28日起不再从事温州银行上海浦东支行综合柜员岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

邵夫先生自2021年6月8日起不再从事温州银行上海青浦支行副行长岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

吴锦先生自2021年6月9日起不再从事温州银行上海分行公司业务九部副总经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

王英女士自2021年6月10日起不再从事温州银行上海杨浦支行公司客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

高茹女士自2021年6月17日起不再从事温州银行上海分行公司银行部(国际业务部)一般管理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

梅霜女士自2021年6月21日起不再从事温州银行上海分行风险管理部清收专职岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

陆云龙先生自2021年7月1日起不再从事温州银行上海普陀支行小企业客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

朱荆先生自2021年7月2日起不再从事温州银行上海分行公司业务二部业务培训生岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

惠惠先生自2021年7月2日起不再从事温州银行上海浦东支行小企业客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

邹敏女士自2021年7月9日起不再从事温州银行上海分行法律合规部(纪检室)法务合规岗位,自该日起其在

外的从业行为均不代表本银行。

张胜蓝先生自2021年7月9日起不再从事温州银行上海宝山支行公司客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

陈皓皓先生自2021年7月9日起不再从事温州银行上海浦东支行客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

张征先生自2021年7月9日起不再从事温州银行上海青浦支行小企业客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

周德阳先生自2021年7月12日起不再从事温州银行上海分行营业部小企业客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

沈莉莉女士自2021年7月12日起不再从事温州银行上海北门路社区支行零售客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

黄正超先生自2021年7月14日起不再从事温州银行上海分行公司业务九部小企业客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

郑钧文女士自2021年7月26日起不再从事温州银行上海普陀支行公司客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

杨天寅先生自2021年7月28日起不再从事温州银行上海松兰路社区支行零售客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

叶麟卉女士自20218月3日起不再从事温州银行上海分行营业部综合柜员岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

陈中琴女士自2021年8月10日起不再从事温州银行上海分行法律合规部(纪检室)总经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。

张昱女士自2021年8月12日起不再从事温州银行上海青浦支行零售客户经理岗位,自该日起其在外的从业行为均不代表本银行。