



谭浩俊：局地房贷利率松动 非房地产金融政策改变



文/新浪财经意见领袖专栏作家 谭浩俊

“金九银十”进入关键期，房地产市场传出好消息。除央行等部门在多个场合表示要“维护住房消费者合法权益”，令刚需消费者备受鼓舞之外，部分地区银行房贷利率出现下调迹象，放款速度也有所提升。



根据媒体记者的调查，广州、佛山等地都出现了房贷利率下降现象。如在广州，中国银行、农业银行、广州银行、招商银行、光大银行等的房贷利率，都较过往有所下降，其中光大银行的首套房利率下降至 5.60%，下降了 40BP；广州银行的首套房利率已经降到 5.45%，二套房利率降至

5.65%。

在房贷利率持续上扬的情况下，为什么突然出现部分地区银行下调房贷利率的现象呢？难道房地产金融政策要转向吗？显然，这是一个会受到重点关注的问题，不仅购房者会关注，开发商更会关注，地方政府也会关注。

而从目前的情况来看，面对“房住不炒”定位，管理层是不可能轻易放松房地产市场调控政策的，尤其是房地产金融政策，更不会随意做出调整。这方面，从9月29日中国人民银行、银保监会联合召开的房地产金融工作座谈会也能得到证实，会议强调，要坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段。也就是说，指望管理层放松房地产金融政策，重启房地产刺激经济的手段，是不大可能的，也是不太现实的。那么，为什么会出现房贷利率下调现象呢？梳理和分析一下，可能主要有这样几个方面原因：



从管理层面来看，是为了维护房地产市场稳定，防止房地产市场出现风险。先是央行货币政策委员会三季度例会提出，要维护房地产市场健康发展，维护住房消费者合法权益。紧接着，又在央行、银保监会联合召开的房地产金融座谈会上，要求金融机构配合相关部门和地方政府共同做好“两个维护”工作。一周内连续两次强调“两个维护”，说明管理层对房地产问题已经十分关注，对房地产市场可能出现的风险十分关注。一定程度上，也会对房贷利率带来一定影响，给商业银行传递下调房贷利率的信号。

从风险防控层面来看，由于房地产金融政策持续收紧，特别对开发企业的贷款政策，已经没有任何空间，也不会开任何口子。因此，开发企业想获得增量贷款支持的希望完全没有。但是，如果政策上没有空间，住房销售方面也受到政策遏制，那么，开发企业资金链断裂的风险也就越来越大了。因此，为了防止开发企业、特别是头部开发企业出现资金链断裂风险，就必须从促进住房消费方面下功夫，在政策上稍做调整。也就给予具备条件的商业银行下调房贷利率一定空间，让这些银行开始尝试下调房贷利率。

从维护居民利益层面来看，下调房贷利率，也是维护住房消费者合法权益的重要手段。维护住房消费者合法权益，可从两个方面来看：一是维护已经缴纳房款，但尚未拿到房子的消费者利益。如果开发企业无法把楼建好，不能按时交房，就会影响到部分居民的合法权益。其中，激励居民

购房，推动开发企业售房回笼资金，以确保已开工楼盘尽快竣工，就是维护住房消费者合法权益的需要；二是满足刚需购房所需要的资金，让刚需购房不因房贷利率过高而利益受损，也是维护住房消费者利益的重要内容。因此，让具备条件的银行下调房贷利率，是合适的，也是需要的。

从操作层面来看，房贷利率连续上调，实际也是非理性的，是商业银行为了应付房地产市场调控要求，做出的过度调整行为。一定程度上，也是与管理层玩心眼、斗心计。因为，商业银行在上调房贷利率上，采用了是“一刀切”的手段。自然，也就会误伤刚需，就能够以此来与管理层讨价还价，还会在开发商普遍资金紧张的情况下，用开发企业的风险来倒逼管理层放松房贷政策。显然，商业银行的目的达到了，管理层让步了，因此，也就出现了部分地区房贷利率下调的现象。



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27389

