



夏心愉：满足刚需人群的合理住房贷款需求 个人房贷回暖了



文/新浪财经意见领袖专栏作家 夏心愉



开启今日话题前，先说两句，关于房地产行业，从清理到维稳并重的风切变。

对于这个风切变，我觉得自己还是很灵敏的，早在去年 12 月 8 日本篇文章《扒一扒银行理财子的年末大考：家家有本难念的经》里（点击蓝字可跳转），就已经很明确告诉大家，银行针对房地产的授信政策又回暖了。

发这篇稿子的时候，地产股还跌在地板暗无天日，从 12 月中旬开始，地产发动。

那现在一个多月过去了，房地产啥风向呢？现在是，三个方向并存：

一是，两个“不可持续”，仍然不可持续。“高负债、高杠杆、高周转的房地产开发经营模式不可持续；大量建设、大量消耗、大量排放的城乡建设方式不可持续。”也就是说，该清退的，那些清到了一半的，还是会继续。

二是，请各位注意政策面对“地产企业之间的项目并购”的“开绿灯”，比如，针对出险企业项目的承债式收购，并购贷款，不再计入“三道红线”。

换句话说，用钱支持你们，把风险项目清清掉，可以并的企业或项目并并掉，理理顺。比如，广东省政府已经召集多家房企开会，拟为并购出险房企项目“牵线搭桥”。地产内部消化，资金支持并购，风险不扩散。

三是，维稳势头明显起来了，刚需保障与刺激加码。包括部分省市放松公积金政策，加大购房补贴，预售监管政策调整，以及，今晚给大家盘点的，满足刚需人群的合理住房贷款需求：个人房贷回暖了。

从2021年跨入2022年，需要贷款购房的朋友可能会发现一个明显的变化：银行的个人按揭房贷额度变宽裕了，放款速度变快了，就连利率都有所下降了。

那是因为在政策面上，在继续坚决落实“房住不炒”之余，也需要用金融服务满足刚需人群，也就是购房者的合理住房需求。

下面从头回顾一下，过去这一年多的个人房贷松紧度变化。

要回顾 2021 年的情况，就必须再往前说到 2020 年底，央行联合银保监会发布的《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中管理制度》。在这个《制度》中，将银行分为五档，并设立区别性的“两条红线”指标，其中第一道红线是房地产贷款占比，指一家银行全部房地产类贷款占其全部贷款的比重，其中除了对房地产企业的贷款，还包括对个人的住房按揭贷款。

对这个贷款占比拦下了一道红线，就意味着不少银行的房地产贷款额度都吃紧了，那就要省省用用了。额度少了么，就“物以稀为贵”了，所以去年、尤其是上半年，大多数银行的房贷利率都是上涨的。

以广州地区的银行为例，个人房贷利率在去年 9 月前连涨了 4 次，创下 3 年以来的新高。

除了价格，还有放款周期。去年，就听说有些二手房交易的上家，都不愿意把房子卖给要贷款的下家了，或者是，谁能不贷款买房，就能因此额外再杀一点价。据说，当时很多银行的二手房个人按揭房贷迟迟放不下来，有些上家如果是有置换需求，这钱不到手，那真是要等僵掉了。

那阵子，我听好几家银行的人说，放个房贷耗上 5、6 个月，都算客气的，因为好歹还是给你放出来了。

于是在去年，市场上流传过一句话，叫做：炒房客止步，刚需客却步。

不过，以上这些情况，到了 2022 年，似乎风向发生改变了。近阶段

房贷市场频频传来好消息，这背后释放出来的政策信号，对刚需客是很友好的——监管要求各家银行力保购房者合理住房贷款需求，加大信贷投放规模。

我们挑广州和上海两地为例，来看看今年的情况。

先说房贷价格。在笔者成稿的一月份，广州房贷首套利率已经从 5.85% (LPR+120BP) 左右普遍降至 5.65% (LPR+100BP) 左右，二套则从 6.05% (LPR+140BP) 左右降至 5.85% (LPR+120BP) 左右。

再看看获贷容易程度。

尤其在新年“开门红”阶段，据多家财经媒体报道的广州、上海两地情况，发现的现象都是，个人房贷放款周期恢复正常，部分银行甚至还可以缩短至 1 个月以内放款。

上海当地一家银行的信贷经理在接受第一财经记者采访时表示，在他们银行，2022 年以来，基本都仅需 1 至 2 个月即可完成按揭放款。另有房产中介表示，目前上海地区二套房贷款的放款时间可缩短至 3 个月左右，

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_36210

