

京沪房贷利率调降 “定向降息”或持续

本报记者 慈玉鹏 北京报道

作为一名在北京工作近15年的房产中介梁亮(化名)而言,近日贷款利率调降让他颇感高兴。

“12月下半月的客户相对此前要多一些,楼市新政策是影响因素之一。”

《中国经营报》记者了解到,北京、上海两地近日出台楼市新

政,提出降低首付比例、房贷利率,同时延长房贷年限。基于12月五年期以上贷款市场报价利率(LPR)为4.2%保持不变,北京首套利率降至4.2%~4.3%(分区),

二套利率降至4.75%~4.8%;上海首套利率降至4.1%,二套利率降至4.4%~4.5%。而同为一线城市的广州、深圳,已在近期出台楼市松绑政策。

业内人士认为,此次楼市新政对于京、沪两地居民购房贷款支持力度提高。整体来看,今年12月房贷利率有所调降,尤其是二套房贷利率下调较为明显。展

望未来,2024年居民房贷利率下调仍有空间,而引导五年期以上LPR报价进一步下调是关键所在。但基于银行净息差压力因素,此举空间或有限。

新政松绑

此次新政从贷款利率、首付比例、贷款年限等方面,做出了有利于购房者的调整,起到一定效果。

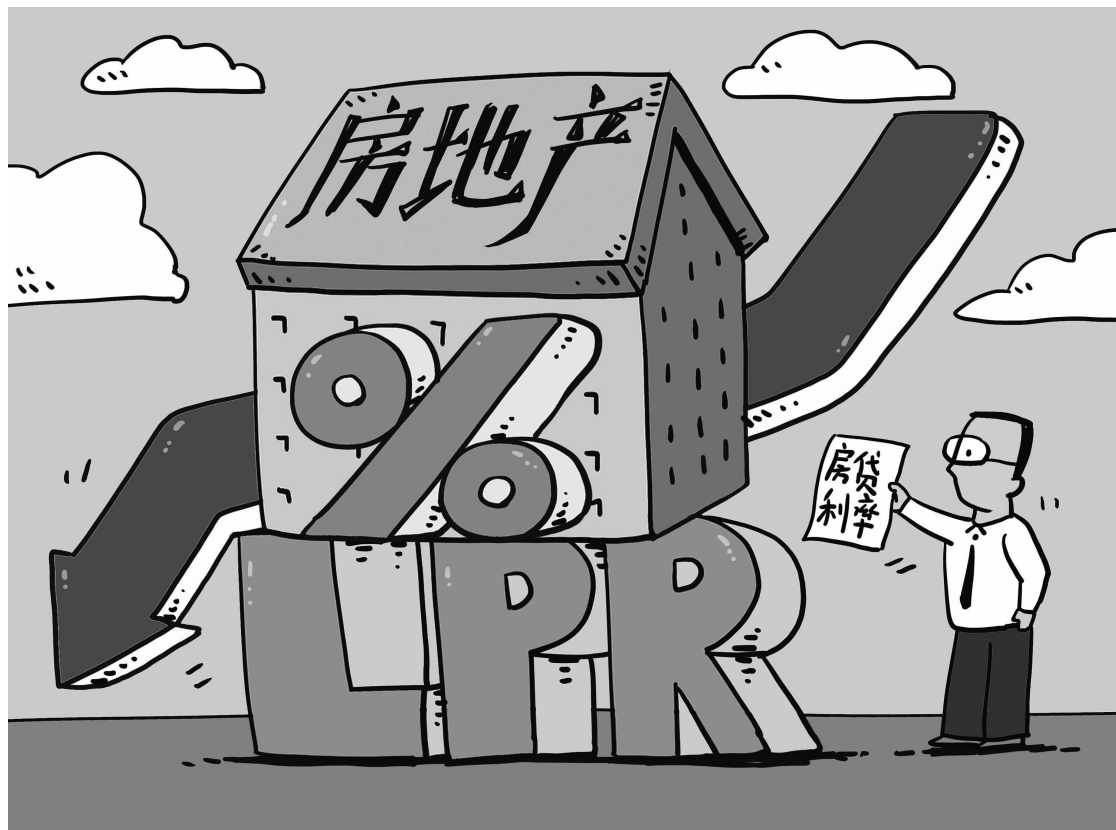
记者采访了解到,近日,北京多家银行已执行房贷新政。一位北京地区银行人士告诉记者,目前,北京城六区首套、二套房贷利率下限分别调整为LPR加10个基点、LPR加60个基点;非城六区首套、二套房贷利率下限分别降为LPR加0基点、LPR加55个基点。

根据最新发布的五年期以上LPR报价4.2%来看,北京地区城六区首套、二套房贷利率下限分别调整为4.3%、4.8%;非城六区首套、二套房贷利率下限分别调整为4.2%、4.75%。

上述北京地区银行人士表示,此前,北京首套利率为4.75%,二套利率为5.25%,对比来看,此次下调幅度并不小。

12月14日,北京住建委、中国人民银行北京市分行联合多部门发布《关于调整优化本市普通住房标准和优化差别化住房信贷政策的通知》(以下简称“《通知》”)指出,为加大购房信贷支持力度,更好满足居民家庭刚性和改善性住房需求,降低首付比例,对于贷款购买首套住房的居民家庭,最低首付比例不低于30%。对于贷款购买二套住房的居民家庭,所购住房位于城六区的,最低首付比例不低于50%;所购住房位于城六区以外的,最低首付比例不低于40%。

另外,《通知》指出,个人住房贷款年限最长从25年延长至30年。北京住房公积金管理中心表示,此次政策调整后,在其他贷款条件不变的情况下,贷款时要求的月缴存额及还款时的月还款额均有所下降。首先,申请同等额度贷款时,月偿还金额下降。如以等额还本计算法计算,按照原最长贷款年限25年申请100万元



2024年居民房贷利率下调仍有空间,而引导五年期以上LPR报价进一步下调是关键所在。

视觉中国/图

公积金贷款,月均还款额为4794.29元。政策调整后,按照最长贷款年限30年申请,月均还款额下调至4270.16元,每月可节省月供约524元,有效降低借款申请人还款负担。

一位北京地区房产中介人士告诉记者,此次新政从贷款利率、首付比例、贷款年限等方面,做出了有利于购房者的调整,起到一定效果,近日咨询的客户相对上半个月要多。

与北京步伐一致,上海亦在近日更新政策。

上海自12月15日起调整普通住房标准和优化差别化住房信贷政策。相关文件显示,优化差别化住房信贷政策为:一是首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减10个基点,

最低首付款比例调整为不低于30%;二是二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加30个基点,最低首付款比例调整为不低于50%。

同时,上海为支持推进“五个新城”和南北转型重点区域高质量发展,在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域实行差异化政策,二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加20个基点,最低首付款比例调整为不低于40%。

国金证券研报显示,历经新政调整,上海首套利率由原来的4.55%降至4.1%,二套利率由原来的5.25%降至4.4%~4.5%。此前,同为一线城市的广州、深圳已在9

月到11月期间出台一系列支持政策,例如广州解除外围限购、深圳放宽普宅标准,降低首二套房的首付比例及房贷利率等,具有信号意义。因此,之前尚未落地宽松政策的北京、上海出台需求端支持政策正当其时。

记者注意到,8月31日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》,明确首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于30%。各城市可根据房地产市场形势和当地政府调控要求,自主确定首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例和利率下限。此次一线城市陆续松绑,是对监管政策的有效落实与跟进。

房贷利率降幅加大

未来,除了继续落实房企金融支持政策外,后期政策“工具箱”在放宽购房条件、下调居民房贷利率方面还有较大空间。

贝壳研究院监测显示,2023年12月百城首套主流房贷利率平均为3.86%,二套主流房贷利率平均为4.41%,分别较上月微降低1BP(基点,下同)、2BP。12月首、二套房贷利率较去年同期分别回落23BP和50BP。12月银行平均放款周期为19天,与上月持平,维持2019年以来最快放款速度。

分类统计显示,12月一线城市首、二套房贷利率分别为4.13%、4.54%,较上月分别降低25BP、34BP;二线城市首、二套利率维持上月的3.88%、4.42%;三、四线城市二套利率下降1BP至4.40%,首套利率保持不变。与去年同期相比,12月一线城市首、二套利率分别下降48BP、59BP,降幅最大;二线城市首、二套利率分别下降19BP、50BP,三、四线城市首、二套利率分别下降23BP、50BP。其中,一线城市房贷利率的下降主要由京沪带动,本次京沪利率下降后均是2019年以来的最低水平。

某股份制银行人士指出,2023年,为推动房地产市场升温,央行采取按季动态调整首套房贷利率,同时调降二套房贷利率下限。整体来看,个人住房贷款利率降幅显著加大。

值得注意的是,LPR是影响房贷利率走势的关键。据中国人民银行公示数据,12月一年期LPR为3.45%,五年期以上LPR为4.2%,均与上月持平。实际上,自2023年以来,伴随两次降息,一年期和五年期以上LPR已分别累计下调20BP和10BP,带动居民贷款利率下行。

展望未来,民生银行首席经济学家温彬认为,中央金融工作会议提出:“要加大政策实施和工作推进力度,保持流动性合理充

裕、融资成本持续下降。”央行2023年三季度货币政策执行报告指出:“增强LPR对实际贷款利率的指导性,推动实体经济融资成本稳中有降。”此外,中央经济工作会议提出:“促进社会综合融资成本稳中有降。”这意味着,2024年中国人民银行大概率仍将引导LPR适度下行,但LPR和新发贷款利率进一步下行空间将有所收窄。

东方金诚首席宏观分析师王青认为,2024年货币政策的一个重点将是引导房地产行业尽快实现软着陆,带动商品房销量、房地产投资和土地市场企稳回暖。可以看到,自2021年下半年以来,房地产低迷一直是国内经济下行压力的一条主线。我们判断,下一步政策支持空间依然较大,特别是最新数据显示,2023年9月新发放居民房贷利率仍高达4.02%,仅略低于此前2009年9月4.34%的历史低点,而当前的经济增速和通胀水平都与2009年前后相距甚远。

王青指出,未来,除了继续落实以“三支箭”为代表的房企金融支持政策外,后期政策“工具箱”在放宽购房条件、下调居民房贷利率方面还有较大空间。其中,引导五年期以上LPR报价进一步下调,持续降低居民房贷利率是关键所在。这意味着,即使2024年政策利率(MLF利率)保持稳定,但针对房地产的定向降息会持续推进。2024年年中前后,房地产市场有望出现趋势性回暖,这将结束行业约三年的下行周期。这既是当前“要有效防范化解重大经济金融风险,守住不发生系统性风险底线”的要求,同时也能从根本上改善2024年下半年的经济增长动能。

房贷诈骗背后:虚假购房“套路”伤了谁?

本报记者 杨井鑫 北京报道

近日,上海警方破获了一起系列贷款诈骗案,抓获犯罪嫌疑人34名,涉案金额超过6000万元。

公开披露的相关信息显示,有人以买房为由,伪造虚假资信证明骗取银行贷款。在银行放款

骗贷6000万元

上海警方梳理2019年当地房价明显虚高的交易,发现有11套房产涉嫌贷款诈骗。

其中一个案件显示,房东徐女士多年前投资了上海青浦一套199平方米的顶层复式房。后来,她因急于将房产抛售套现,但是挂牌后一直无人问津。一个姓沈的中介人员主动找到了她,让徐女士将价值253万元的房产合同价格做到550万元。彼时,商业贷款首付比例为35%,贷款金额为357万元。通过上述操作获得银行贷款后,除去各种税费,中介可以获得约85万元。

2019年9月,小李经“黄牛公司”介绍,配合上述中介公司在上海贷款购买徐女士的房产。中介公司承诺,一旦贷款下来之后,他们就能获得高额回报。为了帮助小李顺利与银行签订贷款合同办理贷款,中介专门包装了他的财务状况,并根据贷款数额

后,购房者玩起了消失,贷款也未按时偿还。

据《中国经营报》记者了解,通过虚假购房交易骗取银行贷款实现“套现”的套路,对一批着急卖房者的吸引力越来越大,且已有中介将之作为一门赚钱生意。

具体而言,由于当下房价呈

下行趋势,且卖房成交也不易,在抖音上已出现不少“手把手”教人用房产贷款套现的短视频,而一些中介也看到了其中的巨大商机。

对于银行而言,住房按揭贷款的潜在道德风险有所上升,房产价值评估的弹性可能成为比较关键的风控漏洞。

的推算,为其定制了达到放款标准的收入证明材料。随后,银行工作人员在收取了一定好处费后,瞒着银行暗箱操作,完成了贷款审批。

上述案件中,房东拿到贷款之后,扣除房屋的价格,将多余资金全部转给了中介,实现了房产的套现。中介公司与“黄牛公司”均在其中获得了不同的好处。

通过对银行流水与借款合同综合研判,专案组迅速锁定一个以宁某、郭某为首的犯罪团伙。在上海市公安局经侦总队的协助下,专案组于2023年6月底在上海市及外省市多地展开集中行动,捣毁了这一制造虚假证明材料、勾结房产中介等实施贷款诈骗、信用卡诈骗的团伙,抓获宁某、郭某等34名犯罪嫌疑人。

后经深挖,专案组还发现该团伙利用“白户”名下房产向银行申请多张高额度信用卡,开卡后

立刻套取全部额度现金,随后就将卡丢弃,逾期也不归还,造成多家银行损失。目前,犯罪嫌疑人宁某、郭某等34人因涉嫌贷款诈骗罪已被青浦警方依法采取刑事强制措施,案件正在进一步侦办中。

实际上,在当前房地产价格下行,卖方挂牌量激增的情况下,通过做高房价骗取银行住房按揭贷款套路的关注度越来越高,这种套路在现实中隐蔽性很高,而抖音上甚至有一些所谓的案例指导。具体的操作主要包括:做高房产的评估价,虚构交易,直接断供。虽然贷款方因此变为信用“黑户”,但也有人受高额回报的引诱铤而走险。

值得关注的是,从该套路的模式看,交易各方都在其中能够获利,而最终的风险则由银行埋单。这种虚构的交易与真实交易在流程上如出一辙,银行也很难了解到交易的真实目的。

中介“灰产”

从上海警方披露的案件信息看,主导此次6000万元贷款诈骗按揭的关键在中介公司一方。中介公司根据卖房者的需求,让卖方拿到了卖房款,而贷款方则以个人信用记录换取了所谓的报酬,中介公司更是在其中获得了不菲的利益。

“房价下跌的时候,这样的操作可能更容易一些。不用过分地做高房产价格,只需要比原来价格稍微高一些就行。况且,如今购房的首付已经有所调整,这样的操作空间也会更大。”北京一家中介公司人士向记者表示。

据他介绍,“一些中介公司可能为了牟利主导这样的事情。但

风控“堵漏”

长期以来,商业银行住房按揭贷款一直被视为低风险贷款业务,贷款有房产抵押兜底,且在价值上有一定程度的打折空间。但是,在上海的系列贷款诈骗案,对于银行贷款风控提出了新的要求,其中最为关键的是在房产价值评估方面。

“房地产评估价格确实存在一定的弹性,但也要在合理的范围内。银行要避免骗取按揭贷款的陷阱,就要对于房地产评估价格区间有一个准确的判断。对于一些房产价格虚高的情况,贷款审批时就要对收入等其他条件严格把

是,这种事情的套路并不复杂,个人其实了解后也能做,中介公司帮着做材料就行。另外,也不是所有的房产都会适合这种方式,这里面还涉及一个房产交易指导价的问题,中介公司介入的交易也会有所选择。”

“很多时候中介公司根据客户需求,可以帮你找人背债,可以帮你做交易材料,流程上完全按照正常的交易走,但是双方可能对这件事心知肚明。”该人士表示,这种交易多数时候都是一锤子买卖,在干了一笔大单之后,这些人也会“打一枪换一个地方”。

从结果上看,这种虚构交易最终会因银行按揭贷款的断供形成

不良贷款。对此,该人士认为,如今房贷的断供现象并不少见,银行的贷款有房产作为抵押资产,是很难在正常断供和骗贷之间进行定性的。

记者在一些网络平台上发现,一些网红将该操作作为一些套路教学或者大神的神操作进行传播,也引发广泛的关注。一方面,当前确实有不少地方挂牌的房产面临交易难的问题;另一方面,这种操作理论上的可行性比较高。

该人士坦言,今年监管对于不法中介进行了多轮清理,一批中介公司也受到了处理。对于一些灰色地带业务,中介公司相较于之前还是有所收敛。

关。”一家国有大型银行人士表示。

该人士表示,在不少正常的购房交易贷款中,一些购房者为了减轻首付的压力,会选择做高房产的总价向银行申请更多贷款,这也是比较常见的。但是,在当前房屋挂牌价格有“水分”的情况下,银行对于房产的评估也需要更加保守,况且每月需要偿还的房贷也应该与购房者的收入相匹配。

“目前,部分银行已经在手机银行上开发了一些关于房产价值评估的软件,只需要输入房产的地址和面积,系统就能够根据房产的位置、周边楼盘情况等综合给出一

个评估价格。这个价格相对来说是比较保守的,多数是略低于市场价格,能够作为辅助参考。”该人士认为,银行的风控手段也在不断升级,但是大型银行与中小银行之间还是有一些差异。

针对目前市场上的这种虚假购房贷款的套路,该人士表示,骗取银行贷款是一种犯罪行为。中介公司以此牟利肯定是监管打击的对象,这从上海刚公布的案例中已经可见,一旦查处后果很严重。对于卖房者来说,更是没有必要铤而走险,否则事后得不偿失,也会需要承担相应的责任。