

促进居住消费健康发展 房地产需加强市场预期引导

■本报记者 王丽新

近日,中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要(2022-2035年)》(以下简称《纲要》)。在住房方面,《纲要》提出,要促进居住消费健康发展。

从具体内容上看,《纲要》提出,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,加强房地产市场预期引导,探索新的发展模式,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制,支持居民合理自住需求,遏制投资投机性需求,稳地价、稳房价、稳预期。完善住房保障基础性制度和支持政策,以人口净流入的大城市为重点,扩大保障性租赁住房供给。因地制宜发展共有产权住房。完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。健全住房公积金制度。推进无障碍设施建设,促进家庭装修消费,增加智能家电消费,推动数字家庭发展。

“此次涉及房地产行业方面的政策比较全面,且有较为详细的政策支持。”多位业内专家均向《证券日报》记者表示,扩大内需需要房地产的积极参与,居住消费是助力经济增长重回合理区间的关键要素之一。

加强房地产市场预期引导 供需两端发力提振楼市信心

“《纲要》提出‘加强房地产市场预期引导’,这是对稳预期的强调。”中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静向《证券日报》记者表示,当前房地产市场供需两端信心不足,强化预期引导,更有利于市场情绪修复。

“促进楼市回暖的关键在于纾困房企和稳定市场预期。”某房企掌舵人向《证券日报》记者表示,从短期看,仍需进一步从供需两端发力,保障“保交付”的同时,进一步释放居住购房需求,引导市场主体重回投资端。

上述人士进一步称,从企业端看,信用良好房企多方融资渠道已经被打通,信用预期相对较稳,这有助

多位业内专家表示

扩大内需需要房地产的积极参与

居住消费是助力经济增长重回合理区间的关键要素之一



于其在销售市场发力。已出险房企则在多重因素下,新房销售和转让资产均受到不同程度的影响,亟需增量资金进入强化“保交楼”信心,消除居民购房担忧。从市场需求端看,各地仍需“因地制宜”进一步优化楼市政策,通过阶段性放宽首套房贷利率下限、调整限购及限贷政策、降低首套房甚至二套房首付比例等相关举措降低购房成本,支持居民购房需求。此外,应注意引导和激发改善性需求入市,未来的居住消费,新市民以及换房人群将是重要主力军。

在业内看来,加强房地产市场预期引导,意在提振房地产市场信心,促进销售端回暖,才能带动房地产行业上下游产业链消费进入正循环。

支持居民合理自住需求 带动产业链上下游消费

“此次对于房地产方面的内需政策,实际上有几个重要层次。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,一是

房地产内需的促进要基于“一一定位一制度”的大框架下进行,即要在“房住不炒”的定位、“租购并举”的制度下推进。唯有这样,对于住房或居住消费的支持才具有可持续性,也防范出现方向的偏差,如出现各类炒作购房需求的错误做法。二是从居住需求方面,实际上从不同维度做了分类。从需求的合理和不合理角度,区分为对合理自住需求的支持、对投资投机性需求的遏制。三是从市场化和保障性的租赁住房,共有产权房等内容。

“此次国家发布的扩内需战略,没有像2008年那样更多强调如何促进商品房购置需求,而是只提了支持居民合理自住需求,包括刚性需求、改善性需求等,更多的是推动供给侧改革。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向《证券日报》记者表示,当前,我国人均住房面积超过41平方米,人均拥有1.06间,户均拥有1.1套。因此,高收入人群换房需求、资产配置需求减弱。接下来,就是换房需求、低收入家庭上车等购房需求。而

支持合理自住需求,是适应需求端变化,让供应匹配需求,需求牵引供给,供需平衡,房地产才能稳定。

严跃进还进一步称,政策将需求进行了阶段性的划分,包括购房需求和购房后期需求,比如提及养老居住需求、家庭装修需求、智能家电需求等。

“房地产行业链条长且复杂,上下游涉及的大行业有50多个,可带动的消费空间巨大。对于居民消费层面来说,购房后的消费以及存量房升级换代等多领域都有可提升空间。”某房企人士表示,房地产已经进入改善时代和存量时代,无论是新房还是存量房市场,都已进入新消费需求阶段,比如《纲要》中提及的“推动数字家庭发展”等。

“房企要深入理解《纲要》中提到的各类需求,测算其总规模、对供给端的影响和要求,以此考量未来如何基于此类需求创新产品和服务。”严跃进称,如此才能在“房住不炒”以及“租购并举”下,积极做好转型或探索出新发展模式。

存量房贷与新增房贷间利差达2.27% 降低存量房贷利率银行有“两难”

■本报记者 杨洁

个工作日。”

专家建议压缩存量房贷利率

临近年末,不少手中攒下一笔资金的购房者,希望减轻房贷月供压力,“提前还贷”又被提上日程。

这一现象背后折射的问题之一,是当前存量房贷利率与新增房贷利率之间的利差较大。

对此,招联金融首席研究员董希淼建议,应加快出台相关举措,引导银行降低存量房贷利率,逐步缩小存量房贷与新增房贷之间的利差,进一步降低住房消费者的负担。

《证券日报》记者在采访中了解到,银行对于降低存量房贷利率“喜忧参半”,虽然此举会避免提前还贷现象,但也会降低银行利润空间。对于已购房者来说,有的“希望降低”,有的则表示会综合考虑房贷利率、资产及投资收益等多种情况再做决策。

投资收益跑不赢房贷利率

“我于2021年6月份贷款买房,正好赶上高利率,首套房贷利率为6.37%。今年以来,房贷利率持续下降,起初还挺高兴,后来才知道与我们已贷款购房的无关,存量房贷利率不降,于是就选择了提前还贷。”家住河南省洛阳市的马女士告诉记者,目前洛阳首套房贷利率最低为4.1%,与她当时贷款利率之间的利差为2.27%。

东方金诚首席宏观分析师王青对《证券日报》记者表示,居民房贷重定价日大多为每年的1月1日。伴随今年LPR报价多次下调,新增房贷利率大幅下行,当前存量房贷与新增房贷之间的利差在明显扩大。这也可能是促成部分客户“提前还贷”的原因之一。

此外,投资收益与房贷利息之间的差距也成为部分房贷客户衡量是否提前还贷的指标。

对于当前提前还贷的情况,某国有大行北京地区一家支行客户经理坦言“很多客户表示想减少自身负债,提前还的人确实很多,现在申请大概需要等45

对房贷客户而言,在自己能力范围内提前还贷,一定程度上可减轻自身压力,减少后续利息开支。对银行而言,客户提前还贷也随之带来“烦恼”。

某股份制银行一位个贷负责人告诉记者,“实际上,银行不太希望客户提前还贷,因为房屋按揭贷款在银行里属于优质业务,收益高,逾期贷款率和不良贷款率低,提前还贷某种程度上会影响银行今年贷款投放目标的完成。”

据中国人民银行日前发布的11月份金融统计数据报告,11月份居民短期贷款同比少增922亿元,居民中长期贷款同比少增3718亿元。

光大证券金融业务首席分析师王一峰表示,受疫情影响,部分居民资产负债表受损,而高利率房贷按揭不仅降低居民资产负债表的安全性,也不利于消费的恢复。通过下调存量房贷利率,从“防风险、扩消费、促公平”的角度看,具有一定现实意义。且存量按揭贷款的降息,一定程度上也有助于缓解贷款早偿压力,进而促进按揭贷款平稳增长,甚至能够促进住房销售尽快复苏。

个人房贷作为银行最重要的资产之一,某大型商业银行北京地区客户经理直言,“若压缩存量房贷利率,会加大银行息差压力,直接影响盈利情况。”

谈及对压缩存量房贷利率的看法,前述某股份制银行个贷负责人表示:“一方面,客户提前还贷对我们来说是存量资产减值,是有不利影响的,而且也面临后续放贷压力;另一方面,压缩存量房贷利率能减少提前还贷现象,但收益也会随之压缩。”

对于若存量房贷利率下调是否还会选择提前还贷,有房贷客户对记者表示,“如果利率下降,能减轻还贷压力,就会更倾向于将现金留在自己手中。”

也有房贷客户称,“房贷利率高低只是影响自己是否提前还款的因素之一,除此之外,还要看自己当前的资产情况,投资收益率,房贷已还款期数以及对未来收入的预期等综合考虑,不会只因为房贷利率浮动就直接决策。”

本版主编袁元 责编石柳 制作闫爽
E-mail:zmxz@zqrb.net 电话010-83251785

Bank 中国光大银行
CHINA EVERBRIGHT BANK

不负所托
共同成长

中国光大银行资产托管

2002-2022

周年



光大银行官网



财富光大公众号