

个人房贷“量跌价升” 刚需被误伤？

——从上市公司中报看房贷和房地产市场走势

个人住房按揭贷款，是楼市晴雨表之一。记者梳理上市银行半年报发现，当前个人房贷呈现“规模降”“利率升”的特点。房贷收缩对购房者有哪些影响？促进楼市降温的同时如何满足刚需的合理需求？未来个人房贷走势如何？



个人房贷市场出现了哪些变化？

由于风险低，房贷一直以来都是银行眼中的“香饽饽”。去年全年以个人住房按揭贷款为主的住户部门中长期贷款占全国新增贷款的比重达到45%。而这一势头目前正在发生改变。

梳理上市银行刚刚发布的半年

报可以发现，多家银行的个人住房贷款增速在放缓。截至上半年末，中信银行个人房贷余额4825亿元，增长占全部个人贷款增量的比重比上年减少16.6个百分点；浦发银行个人房贷余额5096亿元，占全部个人贷款的比重比去年末降低3.62个百分点；招商银行个人住房贷款余额7999亿元，较上年末增长11.05%，增速放缓。

从区域看，北京等热点城市的房贷规模收缩明显。北京银监局副局长蒋平表示，近几个月北京市个人住房贷款发放金额持续回落，6月份的发放金额较3月下降约三成。

不仅规模缩减，以前司空见惯的房贷利率折扣也难觅踪影。中信银行半年报显示，上半年新发放住房按揭贷款加权平均利率4.55%，比上年提升0.09个百分点。

记者从广州、深圳等地的多家商业银行了解到，大部分银行首套房贷利率维持在基准至上浮10%的水平，二套房贷款利率则上浮10%至30%不等。

“融360”发布的报告显示，7月全国首套房平均利率为4.99%，相当于基准利率1.02倍，环比上升2.25%，同比上升12.38%。

房屋中介机构明显感受到部分银行房贷“额度降”“放款慢”。“自6月份以来，银行放款速度明显放缓，有的客户等了三个月贷款还没有下来。”中原地产代理（深圳）有限公司董事总经理郑叔伦说。

房贷收紧 会否误伤“刚需”？

额度吃紧、利率提高、放款变慢，房贷政策收紧毫无疑问会增加购房者的压力。

刚刚在广州购买首套房的吴小姐告诉记者，她在7月底向一家称可提供95折贷款的银行提交了贷款申请，但层层审批后，银行在8月中旬告知她折扣无法落实，且利率上浮5%。这意味着，180万元的贷款，按照等额本息还款法，贷款期限25年计算，利率上浮后，吴小姐要多还15万元的利息，每月月供增加511元。

不仅是利率的上浮，首付比例的提高对购房者来说也是不小的压力。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，由于当前部分城市采取“认房又认贷”的政策，很多在老家已经购房的群体，到大城市继续购房，首付比例就会很高，如果利率也同时提高，对这类刚需群体来说压力不小。

房贷利率尤其首套房利率的提高，会否“误伤”刚需？中国社科院金融研究所银行研究室主任曾刚表示，今年以来，在金融去杠杆、货币政策稳健中性的背景下，市场资金价格整体处于上行趋势，势必会传导到包括住房按揭贷款在内的信贷市场上。

“房贷利率的提高，不能简单看做是房地产调控政策的影响，这和整个市场环境有关。”曾刚说，“目前来看，保护刚需，主要是保障对刚需贷款规模的供给，让商业银行以较低的利率水平向刚需放贷不具有商业可持续性。”他说。

事实上，监管部门一直要求银行实施差异化的住房信贷政策。银监会政策研究局副局长徐洁勤表示，要牢牢把握住住房居住属性，分类调控，因地因城施策，督促银行业金融机构落实差别化住房信贷政策，同时大力支持居民自住和进城人群购房需求等。

北京银监局发布的数据显示，今年6月发放的个人住房贷款中，对无房群体发放的贷款金额占比83.11%、

贷款户数占比81.17%，两项占比均环比明显提高。

楼市调控持续 房贷怎么走？

在各项调控政策持续作用下，房地产市场已现降温态势。7月份，国家统计局监测的全国15个热点城市中，有10个城市新建商品住宅价格下降或持平。二线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均上涨0.4%，涨幅均比上月回落0.2个百分点。

严跃进表示，各类收紧政策会提高购房的成本和门槛，对一些投资投机需求会产生明显的抑制作用。而对一些有着迫切改善性需求的购房群体来说，高房价依然是不能承受之重。

准备生二胎的北京刘女士告诉记者，家里的常住人口未来不会少于6人，现在87平方米的住房不够住。但如果再买房，每月固定支出得将近3万元，着实有些承受不起。

曾刚表示，今年房贷增速较去年会有大幅放缓，一方面和房地产调控有关，另一方面也和银行自身贷款结构的主动调整有关。“实际上，不考虑监管部门的指导要求，从自身收益和流动性管理的角度出发，银行也会主动进行资产配置的调整。”他表示，在资金成本上升、负债期限越来越短的情况下，银行发放收益率不高、期限长的住房按揭贷款的意愿在下降。

房地产调控是一盘大棋局，金融手段只是工具之一。专家表示，政府各部门应协同发力推进房地产市场长效机制建设，住房、土地、金融、财税、租赁等配套改革要组合发力，共同推动房地产市场平稳健康发展。

（据新华社）

楼·课堂

提取国管公积金可网上办理

近日，中央国家机关住房资金管理中心权威发布，国管公积金有了网上业务大厅，购房、租房非首次提取公积金都一次不用跑腿，在网上就能实时办结。这一消息引起广大市民的关注。此次新政有哪些便民措施，让我们听一听专家解读。

链家网内容中心房产知识专家李哲告诉记者，“在中央国家机关住房资金管理中心（以下简称资金中心）缴存住房公积金的职工，可直接在网上办理3类住房公积金提取业务，包括偿还资金中心住房公积金贷款的购房提取、购租房非首次提取、退休提取。”

“办理偿还资金中心住房公积金贷款的购房提取职工，在网上首次提取时，只需输入提取金额、提取比例2项指标；办理购租房非首次提取的职工，只需输入提取金额1项指标；办理退休提取的职工（男60岁，女55岁），只需点击“全部可提取金额”按钮，即可完成退休销户提取。”李哲说，网上提取业务无需提交任何材料，实时审核办结。

伟嘉安捷分析师吴昊表示，“在网上申请国管公积金贷款时，借款人输入个人基本情况、住房套数、收入、购房房屋等相关信息后，网上业务系统对个人缴存、贷款等信息进行预审核，并测算个人的最高可贷额度，方便职工申请贷款。申请成功后，职工在预约日携带贷款申请材料前往银行网点办理手续。”

“借款人如需调整每月还款额、提前结清贷款、变更还款账户，无需任何材料，直接在网上业务大厅办理，不用再前往银行柜台办理。”吴昊说。

吴昊说，采用自由还款方式的借款人，在不低于月最低还款额的基础上，只需输入新的每月还款额进行灵活调整。借款人提前结清贷款时，系统自动反显需结清的贷款本息之和，借款人只需在约定日期前一个工作日将足额资金存入还款账户，系统将于约定日自动扣划资金结清贷款。

（据北京晨报）

2017金地集团海南媒体行圆满落幕



8月30日，由金地集团举办的“创鉴时代 金质之旅”2017金地集团海南媒体行正式启动，共赴广州、东莞、深圳开启的人居品质探寻之旅。72小时对话，让人们对这个全国知名房企的了解更深一层。

追随金地脚步，各位嘉宾在金地工作人员指引下参观了六个代表性的项目——金地广州天河公馆、金地香山湖、金地城南艺境、深圳中心·天元、金地坪山网球场学校、金地集团108科学筑家品牌馆。

“引领人本生活”是金地的产品理念。初入金地园林，钢筋水泥被绿意所掩盖，城市喧嚣被水岸抚平，金地的环境总能与生活完美融合；不仅如此，每一户精装皆以业主需求出发，因地制宜增加小夜灯、凉霸等设施；与华为合作的智能家居一键启幕生活，大家都说这就是理想的生活乐园。

更值得一提的是金地物业无时无刻的关怀，让各位媒体嘉宾倍感贴心。一下车物业的遮阳伞已经举了过来，刚入售楼处，毛巾与茶水早

已为大家备好。虽然这只是生活中的小事，但在炎炎夏日却是真正让人舒心的举动，贴心程度可见一斑。甚至在下榻的酒店，金地物业也为大家准备了暖心惊喜，大家在震撼之余也表示，无论从品质还是服务，金地都是当之无愧的城市人居引领者！

作为中国实力房企，金地一直走在行业前端。二十九载科学筑家，金地已布局全国七大区域35城。同时，金地从人居痛点出发，推出“金地五心精装家”、“金地360°健康家”等标准，以保证生活品质的提升。而此次，金地首秀海南之作——金地—海南自在城，将传承金地人居品质，为城市带来一场生活革新！

目前，金地—海南自在城体验馆已全面开放，销售淡季狂掀热潮，全民抢占宜居高地，金质生活点亮西海岸。这一次，金地将用全新作品激活海南未来，全面启幕海南的新人居时代！

展厅地址：海口龙华区国贸三横路京华城C区1层商铺（KFC隔壁）

电话：0898-36388999

“写字楼+零售物业”组合受青睐

近日，戴德梁行发布《2016—2017中国商业地产大宗交易市场报告》，报告显示，从全球资本来看，2017年可用新资金预计将达到4350亿美元，虽较去年的最高纪录减少2%，但仍为有史以来第二高。面对又一波大量资金的涌入，中国预计成为继美国之后第二大投资目标国家。

据统计，中国商业地产投资于2016年创下历史新高，大宗交易金额达2094亿元，与2015年相比翻了一番。尽管2017年一季度的交易金额只有500亿元人民币，但由于不少大型资产交易正在进行中，因此戴德梁行报告预计，大宗交易金额会在第二、三季度显著上升，2017年全年交易金额有望突破纪录。

在收益率不断压缩的情形下，一些投资者把目光转向零售物业。报告称，一部分投资者计划通过物业提升或租户调整，来取得更高的租金，而另一部分投资者，则打算将其收购的零售物业改造成写字楼或综合体，以实现更高的回报。

数据显示，综合体项目的收购中，写字楼和零售物业的组合占到了九成以上。有一定零售体量的写字楼通常可以达到较高的人住率或租金增长。同时，由于写字楼内的员工可在工作日为零售区域带来较为稳定的工作量，因此写字楼与零售物业的相辅相成也令该类物业受到投资者的青睐。

写字楼仍然最受欢迎

按照资产类别来看，写字楼仍然最受欢迎。数据显示，2016年全年总投资额中，写字楼占据一半，略高于2015年42%的占比。不过，增长最快的是零售物业投资。根据统计，2016年零售物业投资达到560亿元，占交易总额的27%，这也是2010年以来的最高占比。

由于租金增长放缓，同时资本价值增长超速，国内商业地产收益率受到压缩。2016年四大一线城市甲级写字楼价格平均上涨近10%，但租金仅平均增长1%，因此一线城市平均毛收益率下降至4.9%。报告认为，在庞大供应量

的压力下，预计未来租金增长仍保持缓慢，收益率预计或将继续下滑。

在收益率不断压缩的情形下，一些投资者把目光转向零售物业。报告称，一部分投资者计划通过物业提升或租户调整，来取得更高的租金，而另一部分投资者，则打算将其收购的零售物业改造成写字楼或综合体，以实现更高的回报。

数据显示，综合体项目的收购中，写字楼和零售物业的组合占到了九成以上。有一定零售体量的写字楼通常可以达到较高的人住率或租金增长。同时，由于写字楼内的员工可在工作日为零售区域带来较为稳定的工作量，因此写字楼与零售物业的相辅相成也令该类物业受到投资者的青睐。

内资买家占比近九成

报告显示，去年商业地产大宗交易中内资买家占比为86%，这也是近10年来的最高占比，由于具有资金雄厚、审批较快等优势，内资企业大举涉足国内超一线城市。

报告用上海举例，称险资为主的内资机构资本在这里十分活跃，在内资投资总额的占比接近六成。在利率仍保持较低水平以及股市持续低迷的状态下，险资的资产配置压力不断加大，而商业地产尤其是位于一线城市的优质物业成为各大险资互相争夺的对象。

（据南方日报）

别墅样板间



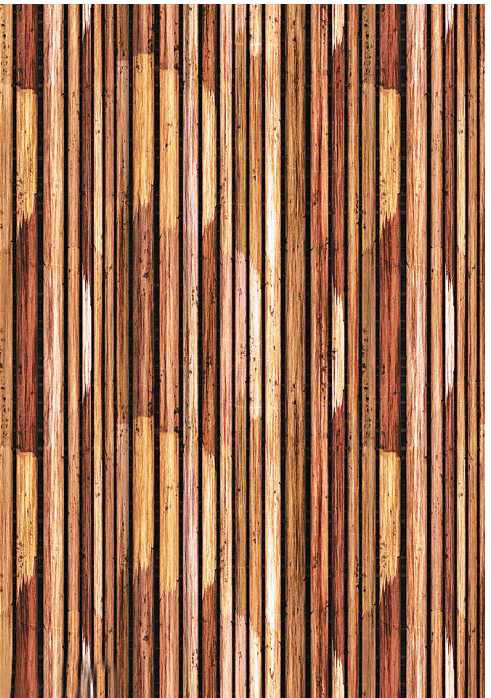
设计师：杨相军
项目地址：海天下别墅
主要用材：仿古砖、木纹砖、硅藻泥、实木定制等
本案设计说明：设计师强调整体风格的戏剧感和精巧细致的手感，将怀旧情怀和现代人对生活的需求相结合。在空间布局上，设计师在二层卧室与中空餐厅之间做玻璃通透的处理，这样使得空间更加灵动，视角更加开阔，配饰上处处衬托出尊贵和品位丰富的色调、轻松休闲的氛围、浪漫的异域风情，使人仿佛置身于托斯卡纳暖阳下的巴鲁梭罗，让人流连忘返。

星艺装饰
XINGYI DECORATION
高端别墅设计工作室
私人订制，专为高端别墅打造专属空间
地址：海口市滨海大道居然之家七楼 6835 6000

华浔品味装饰

热线: 68581005 68581006
地址: 海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂



仿木纹砖选购有技巧

仿木纹砖结合木地板与瓷砖的特点，凭借着自身的价格公道、适用空间广、清洁保养简单和环保绿色等优势，短短几年间已经在市场上占据了一定份额，广受消费者青睐。同时也有许多消费者不清楚选购仿木纹砖的知识，买回家才觉被商家忽悠了，或不适家里装修。因此在选购之前很有必要了解选购仿木纹砖有哪些技巧，做一个精明的消费者。

材质要耐磨
瓷质釉面砖，因为它更多以砖本身的材质构造，结构紧致细腻。在硬度和强度方面，陶瓷釉面木纹砖，用久了表面不耐磨，且容易掉色，还会出现断裂。

一般来说，仿木纹砖纹理重复越少越好，高端木纹表面有原木的凹凸质感，此为优质仿木纹砖。最重要的一点是，一定要选择产品技术好和具备质量证明书的商家，最好选择大品牌的。

可适当使用配件搭配
木纹砖配件丰富，为了达到更有格调的装修效果，可以适当使用配件搭配，如恰当设计马赛克，选择藤椅、花草、笔墨、古画、红酒、镜子等点缀。也可以选择与仿木纹砖搭配相协调的灯光，如重色木纹空间可选择浅色灯光侧照，浅色木纹空间宜用暖灯斜向照射。

色彩尺寸混搭更有趣
如果喜欢混搭风格的家装效果，不妨在铺设仿木纹砖的时候采取同尺寸不同色彩纹路、同色彩纹路不同尺寸的方法进行混搭，也可以选择深浅色彩、交错尺寸搭配的方式搭配，达到丰富的视觉效果。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

提高农民工维权意识 法律知识讲座进工地

本报讯（见习记者李金波）海南省农民工帮扶项目之法律知识进工地活动日前走进广粤锦泰首座建设工地，为广粤锦泰首座建设工地200位农民工举行法律讲座，此活动旨在普及农民工的法律知识，提高农民工的法律意识，切实解决农民工关涉切身利益的法律问题。

本次法律知识进工地活动由海南省房地产工程项目协会联合海南省律师协会、中建三局和六九集团好缘工互联共同举办，旨在为农民工群体提供伤残救助和法律援助等服务，并带动全社会关注和帮助农民工群体。

海南省房地产工程项目协会会长陈海江介绍，法律知识进工地针对房地产行业农民工普遍存在的法律意识薄弱、遭遇工伤事故和被恶意拖欠工资不知如何维权等问题，海南省律师协会委派专业律师对农民工提出的有关问题做了专业解答，为农民工兄弟维护自身权利提供了一种全新的法律武器。农民工帮扶项目只是一个新的起点，在未来，协会将会带动更多的爱心会员企业共同为农民工兄弟提供更多更贴心的服务，共同打造温暖的农民工之家。

版面联系

联系人: 李亚丹 13976077158