

# 新民楼市

本报专刊部主编 2016年6月30日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬妮 编辑邮箱:xiaqc@xmwb.com.cn



## 首套房贷平均利率再创新低

# 工行欲收紧个人“商用房”贷款?

近日,融360发布了《2016年中国房贷市场6月报告》,其数据显示,本月全国首套房贷平均利率为4.48%,环比5月的4.49%下降0.01%,继续创历史新低。但相比全国,上海首套房贷在利率上并无优势,依然执行“沪九条”新政以来的最低9折优惠。另有消息称,工行在上海欲执行“收紧个人商用房贷款”的项目,各家银行未来是否亦会纷纷效仿?对此,笔者走访相关部门进行求证,倾听专家分析。

文 / 溪石

### 上海首套房贷利率并无优势

在融360监测的全国35个城市中,平均利率最低的为天津,仅4.14%,最高为乌鲁木齐的4.95%。全国范围内,提供首套房贷优惠利率的银行正在全面扩充。去年同期,全国优惠利率占比仅为49.14%。此后,全国优惠利率占比开始连续攀升,本月更是达到85.31%,较上月增长了1.54%。本月优惠力度变化较大的是天津,在天津16家提供房贷业务的银行中,1家银行提供8折优惠利率,还有4家银行提供8.2折优惠利率,另有9家提供8.5折优惠利率,2家提供9折优惠利率,这使得天津的首套房贷平均利率低至4.14%,为全国最低。

相比天津,上海首套房贷在利率上并无优势,虽然目前本市所有银行均对首套房贷提供9折优惠,但平均利率为4.41%。不过,在银行数量上,上海与北京一样,依然占绝对优势,优惠占比高达100%。在融360监测的上海30家银行中,首套房贷款利率全部最低9折,首套

房首付皆为3成。至于二套房房贷,本月上海二套房主流首付是5成,利率方面,最高的是新韩银行上浮基准利率的20%,其他29家银行全部为上浮基准利率的10%。

### 收紧个人“商用房”贷款?

日前,有消息称,工商银行内部出台了一份《关于加强个人商用房贷款风险管理的通知》,个人商用房贷款最低首付款比例将由50%调整至70%。

据了解,这份《通知》中规定,个人商用房贷款最低首付款比例由50%调整至70%,贷款所购商用房为商住两用房的最低首付款比例也同时有所提高。此外,对个人商用房贷款合作项目范围也作出了进一步的划分,要求全国范围内重点选择北京、上海、广州、深圳以及直辖市、省会城市房地产开发贷款支持的项目。同时,商用房类型应以单套面积相对较小、价格相对稳定、易于处置变现的商住两用及住宅小区配套底商为主,严格控制宾馆、酒店、写字楼、综合市场、商贸城等个人商用房项目准入。对三、四线城市

的个人商用房贷款业务,原则上控制贷款余额只降不增,新发放的个人商用房贷款所购商用房限定为住宅小区配套底商。

工行在上海是否确实已执行“收紧个人商用房贷款”的项目呢?“商用房贷款,工行在上海是不做的。”沪上一家房产中介负责人告诉笔者。在走访工行网点时,静安区一家支行的工作人员也表示:目前工行不接受商用房贷款办理。笔者在采访中了解到,目前工行在上海确实尚未开展商用房贷款业务。

### 商业地产压力加大

上海中原市场研究中心资深研究员龚敏表示:总体来看,若工行一旦对纯商业用房首付比例提高,其他银行估计也会效仿,这对商业地产而言压力将更大。众所周知,商业库存压力高企,据国家统计局数据显示,5月末住宅待售面积减少721万平方米,而办公楼及商业待售面积分别增加7万平方米和105万平方米,商业库存面积尤甚。从上海2016年6月的库存量来看,商业和办公楼去化周期分

别为67.5个月和28个月,不过酒店式公寓去化周期仅为8.2个月,仅比住宅去化周期多不到1个月。由此可见,上海商业库存压力也较大,一旦对商用房首付比重提高至7成后,对该部分物业去化更是雪上加霜。

对此,业内人士分析认为,工行近期若收紧个人商用房贷款是符合逻辑的。虽然目前国家鼓励去库存,但另一方面也担心金融风险。2014年以来全国的不良贷款率持续上升,银行的风险增加,贷款收紧符合银行利益。

据易居研究院对当前全国商品房库存规模与库存压力测算,截至2015年末,在各类物业的口径库存量与去化周期统计中,商业用房库

存量达10.6亿平米,去化周期高达150.4个月,远超办公与住宅。商业用房的去库存压力在全国范围内是最大的。

易居研究院副院长杨红旭接受媒体采访时表示:尤其是一些小商铺,分割之后是给散户销售的。另外一些大型商场,万一招商不成功,也很容易产生风险。估计这次工行是为了防范这类房地产贷款风险,抑制不良贷款率上升而采取的措施。当然,其他银行也将面临同样的问题,各家银行未来可能也会进行局部性贷款收紧。另据一家大行申城某网点房贷部门相关人士透露,由于该网点商用房贷不良率超标,故停办商用房贷已有一年多。

### 看房活动

恒大海上威尼斯,全球首岸国际滨海度假城,700万方观海私宅,7月2日起免费看房。详情请致电:新民晚报 021-22896840 (周一至周五9:30到17:30)。

