

楼市一天迎两大利好！ 刚需族买房，该出手了？

6日，楼市迎来两个好消息！

央行宣布全面降准：将于12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构），此次降准共计释放长期资金约1.2万亿元。

同日，中共中央政治局召开会议，提出“要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环”。

房企、购房者的双向利好

时至年底，房企“价格战”不断上演的背后，是楼市愈发明显的降温。下半年起，房地产市场的下行让部分房企出现了现金流紧张乃至违约现象。

“降准后，包括房地产在内的各市场参与主体和银行接触时，获得贷款的空间比较大，便利性更高。这也使得房企的资金压力可以更快得到缓解，具有积极的作用。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

“房企融资环境有望继续边际改善，房企合理的融资需求得

到满足，利于降低房企债务风险。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐也认为，对于购房者来说，贷款难的问题也或将得到缓解，“降准释放流动性的利好下，房贷利率下降、放款速度加快。”

“贷款能力增强的情况下，房企的推盘节奏也会加快，至少会使得后续房屋销售不会太悲观。”严跃进认为，或者说到明年一季度，部分项目结合宽松的房贷条件，销售节奏会加快，对于房地产市场的活跃和房企资金的加快回笼等有积极的作用。

利于刚需、改善型购房需求释放

除了央行降准，中共中央政治局会议“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环”的表述更是被业内认为，接下来的贷款环境会更友好。

“‘支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求’标志着前期高压紧缩的调控政策拐点确定，结合本次降准释放流动性，将对房地产市场带来利好。”许小乐认为。

贝壳研究院研究显示，在限贷政策下，低总价刚需群体受到的影响最大。首先是需要更长的时间才能获得贷款，其次由于各地实行严格的认房认贷政策，卖一买一这样的置换需求被视为购买多套，也抑制了改善型换房需求的释放。

“如果这些需求长期被压制，会导致市场快速萎缩，后续可能会出现集中释放，不利于市场平稳发展。预计未来在首次

购房和改善性换房方面会有更好的政策支持。”许小乐表示。

“‘支持’一词已经有非常强的信号了，比‘鼓励’更有价值，是房地产市场的重大利好。”严跃进也认为，既然提及了支持，那么预计后续包括土地、金融、购房、税费等政策都给予支持。

严跃进还指出，过去讲房地产政策，主要是“平稳健康发展”目标。“良性循环”的发展目标是首次提出，是对房地产产业链的一次重要表述，“说明房地产市场的良性循环很关键。”

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉同样认为，这一提法释放了两大重要信号：一是大起大落不是健康的，平稳运行也包括资金供给的平稳，而不是资金紧缩导致行业波动；二是良性循环，即供地、开发、销售的良性循环，这也需要资金的支持。

购房窗口期，到了？

实际上，从10月开始，流向房地产的“活水”正在多起来。

9月29日，央行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会，指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产信贷平稳有序投放，维护房地产市场平稳健康发展。

12月3日，银保监会新闻发言人表示，现阶段，要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产业和市场平稳健康发展。

随着楼市频迎重磅利好，尤其是关键的信贷政策放宽，许小乐认为，这将会巩固11月的底部复苏局面，对四季度以及明年一季度的房地产市场构成利好。

同时，降准过后，银行贷款环境相对宽松，可用于放贷的金额增加，有可能推动中短期房贷利率走低。

中指研究院预计，未来部分热点区域首套房房贷利率仍有下调预期，银行放款周期进一步缩短；同时，此前地方偏紧的政策有望迎来微调，以促进房地产业健康发展。（中国新闻网）

换房党迎利好！

房贷松绑：

最快一个月放款，降准或推动利率走低

12月6日，央行宣布将于12月15日全面降准0.5个百分点，共计释放长期资金约1.2万亿元。而就在3天前，银保监会发声维稳房贷，明确提出“要根据各地不同情况，重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产业和市场平稳健康发展”。

接连的“利好”令市场对今年以来一直受到严格管控的房贷迎来了或将松绑的期待。

记者摸底多家银行后获悉，政策从出台到明确落地执行尚需时日，目前在审批准入、首付比例、贷款利率等方面尚未有松动或调整信号，但从业务层面的感受来看，额度方面整体有所松动，放款速度多家银行反应确有加快。

首提保障改善性住房需求 换房党迎来利好

从12月3日银保监会就房贷的发声内容来看，市场普遍认为其重点在于满足首套和改善性住房按揭需求，尤其值得关注的是，这是首次提出改善性住房需求。

11月19日银保监会发言人披露的数据显示，截至10月末，银行业金融机构房地产贷款同比增长8.2%，整体保持稳定。而个人住房贷款中90%以上用于支持首套房，投向住房租赁市场的贷款同比增长61.5%。

某股份行相关业务人士指出，首套房贷款比例占据9成以上，一方面显示了今年以来严格遵循“房住不炒”，保证刚需的调控成果；另一方面，今年以来因严查首付款来源，限制消费贷、经营贷、信用贷款等贷款资金进入楼市，并严控房贷增速，导致房贷放款周期普遍较长，严监管下难免存在“误伤”，对一些资金紧张的改善型客户不太友好，某些刚性换房需求也受到了

抑制。

多位华南地区置换购房者告诉记者，今年下半年银行房贷放款周期普遍在半年左右，导致其所售房产已经过户完毕贷款仍未放款，因资金问题，下一步置换计划也一再推迟。

某股份行总行相关业务负责人告诉记者，放款周期长主要系监管对额度、放款节奏、增速等一系列的宏观调控要求，与银行本身红线触及或额度情况无关，即便是自身额度充裕的银行，在监管调控要求下，也要按照节奏放款，放款周期也实属无奈。

前述股份行相关业务人士进一步指出，此次明确提出重点满足刚需首套、改善型住房按揭贷款需求，可以视作对以往政策表述的合理补充与修正，其政策方向并未改变，目的还是更好的保证刚需，稳定房地产市场，尤其对改善型购房者来说是一个利好消息。

放款周期最快一个月

相较之前的严格控制，近期的房贷则明显出现松绑迹象。

前述股份行总行相关业务负责人表示，近期政策上虽然没有接到新的指示，利率、认房认贷等方面尚未有新的调整，但是额度方面确实宽松了一些。

而从记者摸底的多家银行来看，这种额度宽松情况较为普遍。

广发银行广州分行相关业务负责人对记者表示，其按广州限购限贷政策执行房贷审批。目前总行按月度对广州分行进行额度管控，预计12月房贷额度保持稳定，平均放款等待时间（递件之日起）为1至2个月。

招商银行广州分行相关业务负责人对记者指出，其按揭贷款额度依照监管要求及总行统筹进行分配，对已接单的业务合理、有序的安排投放，目前放款周期在2个月左右，认房认贷标准按广州监管要求执行。

从今年以来房贷调控最严格的广州情况来看，今年以来房贷利率已经五次提价，最近一次是8月份。但之后广州地区主流商业银行一直维持首二套房贷款利率不低于5.85%和6.05%。到目前为止，广州房贷利率整体并未出现下调。但银行普遍都有按

揭贷款额度，且审批加快，放款周期较之前明显缩短，有银行最快一个月就可放款。

而在房贷松绑迹象之下，房市也出现一定回温迹象，据网易房产监控数据显示，11月广州一手住宅网签成交9268套，环比上涨29.44%；二手住宅的市场活跃度也高于10月，据广州市房地产中介协会统计，11月广州二手住宅共网签6044套和58.76万平方米，环比分别增长15.06%和15.58%。

而在降准进一步利好消息下，房贷是否有望进一步松绑的可能？市场普遍认为，降准的主要目的依然在于支持中小微企业，一定程度缓解银行的惜贷情绪，同时对房地产基本面起到进一步稳定作用。从房贷层面看，购房者“贷款难”问题或将得到缓解。降准过后，银行贷款环境相对宽松、可用于放贷的金额增加，有可能推动中短期房贷利率走低。

但一位股份行对公业务相关负责人同时指出，对房地产不可过分乐观，如今的政策是保交房，维稳而非放水，房住不炒的政策导向不变，困于贷款的刚需购房者可以留意接下来的窗口期，但在当前房贷政策下，投机者的空间依然很有限。（21世纪经济报道）