

“金九银十”进入关键期，房地产市场有好消息传来。

节前，央行等部门在多个场合表示要“维护住房消费者合法权益”，令刚需消费者备受鼓舞。与此同时，在部分地区银行房贷利率出现下调迹象，放款速度也有所提升。

### 多地出现房贷利率放松迹象

克而瑞地产数据显示，今年9月全国首套房贷款平均利率为5.46%，较去年年底上升23个基点；二套房贷款平均利率为5.83%，较去年年底上升29个基点。

虽然全国房贷利率仍呈现上升态势，但是在局部地区，银行和市场博弈的反转信号在出现。据无忧找房平台调研统计，广州、佛山等地的部分国有大行和股份行已经在下调房贷利率。

广州方面，目前中国银行、农业银行、广州银行、招商银行、光大银行等房贷利率已经较过往有所下降，其中光大银行的首套房利率下降至5.60%，下降了40BP；广州银行的首套房利率已经降到5.45%，二套房利率降至5.65%。

从数据上也可以看到，下调房贷利率在银行间的分歧仍然存在，有银行9月份对房贷利率有小幅上提。

佛山方面，也有银行房贷利率出现下调。8家当地的主流银行中，建设银行、农业银行的房贷利率有所下调，农业银行的首套和二套房下降较多，均为20BP。不过，主流银行中有3家银行的房贷利率保持不变，2家银行有所上调。

这一现象足以令刚需购房者感到惊喜。要知道，今年前8个月，广州多家银行对房贷利率进行了5次提价，令广州毫无悬念地成了一线城市中贷款利率最高的城市。

### 银行放款速度加快

除了房贷利率出现松动的势头，另一个好消息是，有客户表示，排队等款的时间缩短了。

“最近有银行针对买一手房的客户放款在加快，两个月就放款了。”一位房地产中介人士对记者表示，这个现象发生在广州。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，无论新房还是二手房，目前贷款

一律收紧，很多银行二手房贷款甚至停了，造成“卖一买一”改善型需求释放受阻，楼市交易量快速下行，导致二手房价下跌，市场可能明显或大幅波动。这样的金融政策，违背了防止“误伤”刚需群体，违背了金融资源促进共同富裕，也违背了楼市政策防止“一刀切”的基本要求。可能造成市场明显下行，不利于“三稳”。

对于未来房贷政策预判，他表示，楼市问题的解决，要寄望于中长期，不是毕其功于一役。保持楼市稳定，支持合理需求，必然要金融资源跟上。因此，央行提出“维护住房消费者的合法权益”，意味着对首套房购置、“卖一买一”改善型需求，未来的信贷投放会增加，并缩短放贷周期，利率再上升的概率不大了。

“目前，广州房贷按揭利率已经开始下行，这就是一个信号。因此，对于热点城市来说，四季度下跌的幅度可能会收窄放缓。”李宇嘉说。

## 政策暖风频吹

节前，中国人民银行货币政策委员会2021年第三季度（总第94次）例会在北京召开。会议在对国内外经济金融形势和货币政策表态方面并无明显变化，但指出，要“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。”

货币政策委员会上对房地产市场的提法，被认为是提振房地产行业的重要信号。

9月29日，人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会。会议由人民银行行长易纲主持，人民银行副行长潘功胜、银保监会副主席周亮、肖远企出席，住房城乡建设部、证监会相关部门负责人及全国24家主要银行负责人参加会议。

会议要求，金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，“维护住房消费者合法权益”，含义包括两种：

一是正常的购房合同签约后，信贷应及时跟进。这种情况近期非常明显，各地信贷政策收紧后，一些在途交易合同面临影响，信贷审批不及时，导致合法购房权益受损害，这和贷款额度过紧有关。

二是鉴于近期房企债务问题较多，楼盘有烂尾可能，要保障住房及时交付，否则一边偿还贷款，一边又承受烂尾风险，对于购房者是不公平的。所以要求房企保障住房的及时竣工和交付，保障按揭贷款购房者的合法权益。

李宇嘉表示，应该正确理解房地产金融调控。2019年12月，央行行长易纲强调，“对房地产融资逆周期调节”，这有助于我们理解“三道红线”、“贷款集中度”管理等制度，但这些房地产金融调控并不等于收紧地产金融，而是追求动态平稳，在土地市场、杠杆等过快上行时政策会收紧，回落和优化时政策也会改善。李宇嘉认为当前环境地产金融进一步收紧的调节空间已经不具备。