

# 7月全国首套房贷 平均利率上涨至5.67%

## 未来或保持稳定微涨

房贷利率上涨的趋势仍在继续。融360最新发布的监测数据显示,2018年7月全国首套房贷款平均利率为5.67%,相当于基准利率1.157倍,环比6月上升0.53%;同比去年7月首套房贷款平均利率4.99%,上升13.63%。二套房贷款平均利率为6.03%,较上月上涨3BP,整体涨幅低于上月。

目前首套房贷款利率执行基准及以上的银行占比已经达到94.76%,分析认为,未来房贷整体利率增速或将减缓,但大概率会保持稳定微涨的局面。

数据显示,在融360监测的35个城市首套房贷款平均利率中,7月最低值为上海5.16%,持平上月;最高

值为武汉6.35%。

从上浮的情况看,7月全国533家银行分(支)行中,有146家银行首套执行基准利率上浮10%,较上月减少23家;173家银行首套执行基准利率上浮15%,较上月增加9家;115家银行首套执行基准利率上浮20%,较上月减少1家;28家银行首套执行基准利率上浮25%,较上月增加3家;25家银行首套执行基准利率上浮30%,较上月增加9家。

融360分析师李唯一表示,虽然7月有个别一线城市银行下调首套最低利率,但全国城市利率仍以上升为主,预计短期内全国不会出现大面积下调利率的情况。政策方面,7月下旬国务院

常务会议及中共中央政治局会议召开,对财政、货币、投资、房地产等方面的调控方向作出明确指示,继续实行积极的财政政策以及稳健的货币政策。未来政策层面对房贷利率的影响,暂不会促使房贷利率急剧下行,整体利率增速或将减缓,大概率会保持稳定微涨的局面。

“预计资金充裕情况表现为一般,在保障居民正常需求的情况下,还是会最大限度限制投资资金的流入,同时避免居民借助杠杆投机房产的行为。下半年资格审核及贷款审批情况将会保持严格不放松,确保额度更多分配至刚需群体。”李唯一表示。

(据新华社)

# 富山首宗共有产权地块出让

8月8日,珠海市国土资源局、珠海市公共资源交易中心挂牌一宗共有产权地块,地块编号2018-01,位于富山工业园雷蛛北片区,海工西路东侧、产城南路北侧、产城中路南侧、海龙路西侧,宗地面积达17万平方米,计容建筑面积≤344647.76平方米。地块起拍总价5.9亿元,单价仅约1712元/平方米,最高总价8.84亿元,单价则为2565元/平方米。这也是富山首宗共有产权地块出让。

值得一提的是,地块规划有37570.97平方米的共有产权住房、55662.66平方米的租赁型员工公寓、48119.18平方米的限售型人才公寓,并包含有住宅、邻里中心、幼托用地、公共交通场站等多种用途,且产权份额规定较为复杂。

这其中,共有产权住房户型面积及比例、建设要求、交楼标准等须按《建设用地的规划设计条件》规定执行;产权由个人与富山工业园管委会按份共有,个人持50%份额产权,富山工业园管委会指定单位或部门持50%份额产权(由竞得人无偿登记至富山工业园管委会指定单位或部门名下);销售价格应由富山工业园管委会安排第三方评估机构评估确定,个人购买共有产权住房支付住房

总价款的50%,拥有100%使用权。如共有产权住房在批准预售两年内仍未销售完毕,未销售的由富山工业园管委会指定单位或部门在3个月内按同时期商品房评估价格的50%回购。共有产权住房的申购、产权转让的相关程序及条件,由富山工业园管委会另行制定。

租赁型员工公寓和限售型人才公寓的户型比例、装修标准等须按《建设用地的规划设计条件》规定执行,其中:租赁型员工公寓产权归用地单位所有,建成后须无偿提供给富山工业园管委会使用10年,期满后交还用地单位,作为租赁型员工公寓由用地单位出租运营;限售型人才公寓产权归用地单位所有,建成后须无偿提供给富山工业园管委会使用10年,期满后交还用地单位,可由用地单位自行对外出售。

此外,地块还需配建幼(托)儿园1处(建筑面积4330.22平方米)、一级邻里中心1处(总建筑面积不小于14630平方米)、公共交通场站+社会停车场1处(建筑面积不小于11655.36平方米)、物业管理用房3处(每处建筑面积50平方米-300平方米)、垃圾收集站1处(建筑面积大于等于40平方米),具体建设条件须按《建

设用地规划设计条件》规定执行。根据相关规定,以上配建的公共服务设施(除一级邻里中心的限定类商业金融服务外)建成后,产权无偿归政府所有,并由政府指定企业运营。

地块挂牌出让价格设定最高限价,当地块竞买价格未达到最高限价时,报价最高者为竞得人;当地块竞买价格达到最高限价时,转为竞移交租赁型公寓使用年限,当移交使用年限未达到70年时,移交租赁型公寓使用年限最多的为竞得人;当移交租赁型公寓使用年限达到70年时公寓产权无偿移交给政府,转为竞移交限售型公寓使用年限,当移交使用年限未达到70年时,移交限售型公寓使用年限最多的为竞得人;当移交限售型公寓使用年限达到70年时公寓产权无偿移交给政府,转为竞增配共有产权住房面积,增配共有产权住房面积最多的为竞得人。(竞移交公寓使用年限以10年为起始点,每次增幅为1年;竞增配共有产权住房面积的增幅每次为100平方米)。

此外,地块开竣工时间也比较短,租赁型和限售型公寓项目需在6个月内开工,24个月内竣工;该地其他项目需在12个月内开工,36个月内竣工。(曾怡灿)

# 多地房价下跌,楼市后市怎么走?



楼市调控不断,人们真正关心的是效果如何。

据中原地产统计,2018年1-7月份,楼市调控次数高达260次。刚刚过去的7月份,更是密集,发布了超过70次调控。

如此密集的调控,房价是否有变化呢?

## 谁是降价的先锋?

根据国家统计局公布的70城房价数据,1-6月份,新房市场房价环比涨跌幅的数据来看,房价下跌的城市数量呈减少趋势,相反房价上涨的城市数量增多。到了6月份,房价上涨数量达到63个,下跌城市数量只有4个。

但1-6月份,房价出现下跌的城市并不稳定,频繁出现在下跌榜单中的城市包括上海、北京、厦门、南京、合肥等地。可以说,部分一线城市和热点二线城市是下跌的主力。

针对新房市场的涨跌,易居研究院副院长杨红旭接受中新社国是直通车采访时表示,热门城市限价导致新房价格环比涨幅有涨有跌,无序波动。另外,一些热门城市涨跌与限价控制的松紧有关系,比如这个月放量多一些,限价松了一点,高价盘供应增加,就会拉高房价。限价干扰了市场价格。

为了更进一步确认房价下跌的城市,国是直通车梳理了今年3至6月70城二手房房价环比数据。

数据显示,上海、厦门、福州、南京等一些城市,二手房房价出现环比下跌。

比如,3月份,上海二手房房价下跌0.6%为跌幅榜榜首;4月份,厦门二手房房价出现下跌,跌幅为0.4%;5月份,福州走到跌幅榜第一的位置;6月份依然是上海跌幅最大,为0.3%。

价格之外,这些城市楼市成交量也出现部分下滑。

中指院数据显示,上周(7月30日至8月5日)上海楼市成交环比继续下滑,降幅有所收窄;南京成交量大幅回落,降幅

近五成。此外,北京住宅成交量环比也有所回落。

杨红旭认为,这些二手房房价下跌的城市基本进入市场的下行周期。

## 楼市后市怎么走?

在杨红旭看来,这次的下行周期可能会比较长。

主要是因为,这次上行周期比较长,过去通常为一年半到两年,这次从2015年5月至今已经上行行了3年时间。过去下行一般是1年左右,这次估计要拉长到2年甚至3年。

至于下行的程度,杨红旭认为,从房价的角度看,不同城市会有所差异,热门城市房价涨幅大的可能会下跌15%左右,局部地区如环京地区已经下跌了40%。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌对此持不同观点,他认为当房价下跌的时候,说明下行周期基本走到了底部。他进一步指出,今年下半年到明年上半年将是楼市低谷期。

顾云昌在接受中新社国是直通车采访时表示,房地产市场具有明显的周期性,一二线城市和三四线城市有轮动效应,目前三四线城市经历了一波上涨,一二线城市楼市经历这轮降温后可能会有所反弹。

顾云昌进一步指出,在当前国内外环境背景下,国家财政政策和货币政策有所调整,释放出来的资金流动性,需要避免进一步刺激楼市。同时,在房地产长效机制尚未建立前,行政手段调控楼市并不会放松。

在此背景下,2018年年中中央政治局会议强调,“坚决遏制房价上涨”。一周时间后,住建部下“狠命令”,对房地产调控不力的地方坚决问责,要求加快制定住房发展规划。

住建部会议上提到了“三稳”,稳地价、稳房价、稳预期。

“一方面体现了中央稳定楼市的信心,另一方面也为房地产长效机制的出台营造环境。”顾云昌说。(凤财)