

專注·專業

深圳市泰辰置業顧問有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.

央行信贷政策解读及影响



深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co., Ltd.

市场研究部

2014年10月

2014年，中国经济处于转型期，“改革与调结构”成主题，宏观经济下行形势严峻。房地产市场持续低迷，“金九银十”乏善可陈。政府托底保增长，央行信贷新政出台。

9月30日，国庆黄金周前夕，央行、银监会联合发文《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，要求做好房地产金融服务，明确放宽首套房认定标准。河南省紧跟，出台《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》，给低迷的楼市注入一针兴奋剂。截止目前，郑州本地银行执行细则尚未出台。

新政出台的经济背景是什么？

新政亮点有哪些？

短期市场反应如何？

影响如何？

未来市场走向怎样？

全国经济下行压力不减：中国经济转入“新常态”，整体增速放缓，下行压力严峻，2014年GDP目标增速7.5%完成困难

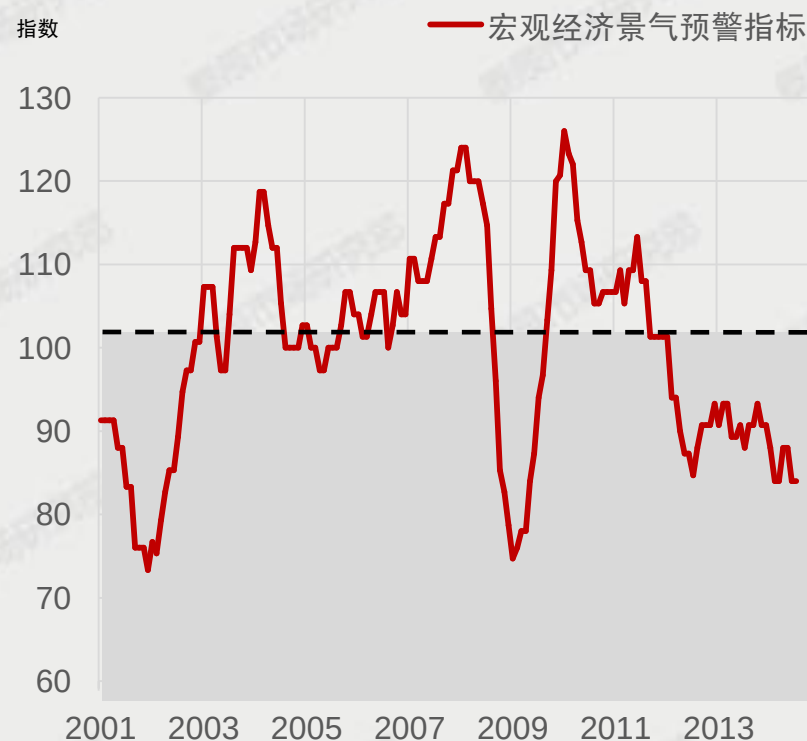
2001-2014年6月GDP增速对比图



数据来源：wind

备注：国家统计局编制的宏观经济景气预警指数，100为理想水平，低于100则经济偏冷

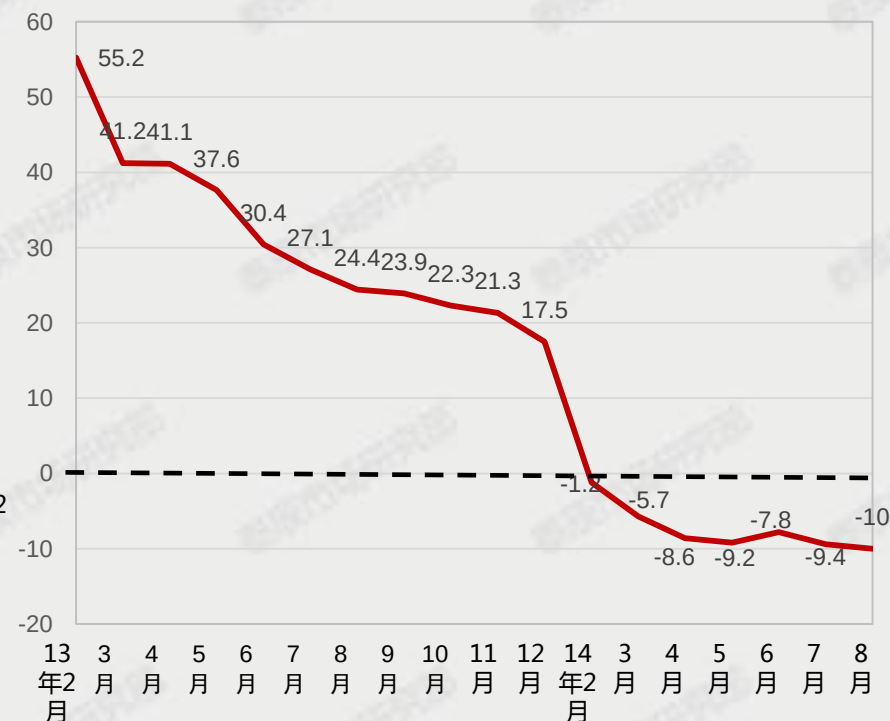
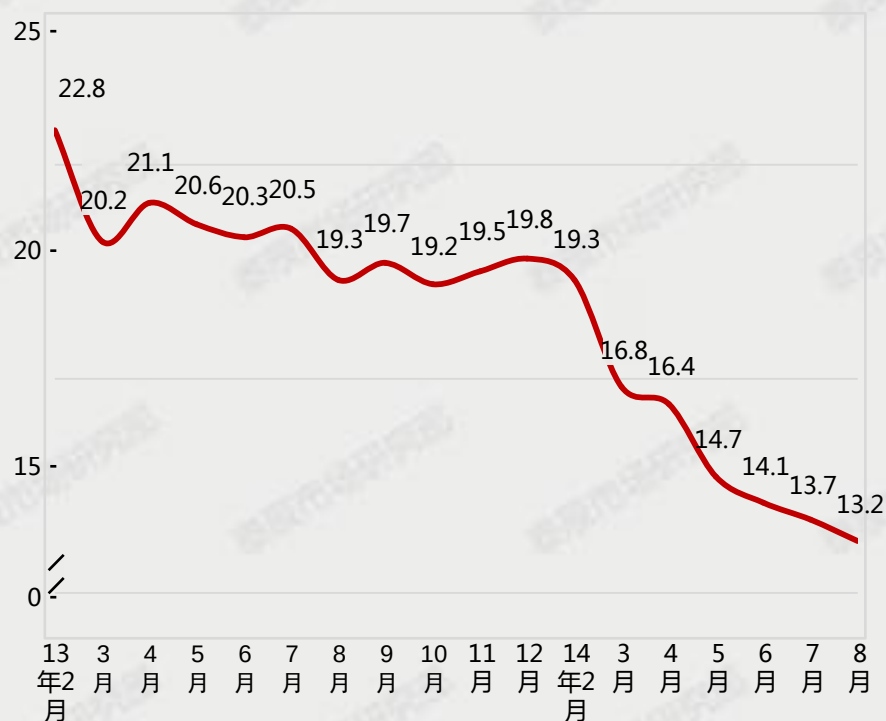
2001-2014年7月宏观经济景气预警指标图



房地产市场低迷，拖累经济增速：受制于信贷紧缩，房地产开发投资增速、销售面积增速持续走低，去库存压力加大

2013-2014年8月房地产开发投资额累计增长(%)

2013-2014年8月商品住宅销售面积累计增长率(%)



数据来源：国家统计局

08年受金融危机影响，住房信贷政策有所放松，经济企稳后自2010年开始不断收紧，限制改善型住房、打击投资性需求，从2013年底至今折扣利率难见

2010年4月17日 国务院房贷新政

- 严格限制各种不同名目的炒房和投机性购房
- 贷款首付款比例不得低于30%
- 对贷款购买第二套住房的购房者，采取贷款首付比例不得低于50%，利率不得低于基准利率的1.1倍
- 部分银行已经暂停发放“第三套及以上住房”的房贷

背景：2010年3月，全国70个大中城市房价同比上涨11.7%
影响：房价依旧上涨，涨幅创一年来新低

2010年 住建部

- 出台文件，执行“认房又认贷”原则
- 即借款人家庭已有一套住房，再买房算二套房；
- 借款人家庭当前无房，但有房贷记录，不论是否还清，再买房也算二套房

2011年1月 国务院

- 推“国八条”，强化差别化住房信贷政策，“对贷款购买二套住房的家庭，首付比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍

背景：抑制投机投资性需求及房价的快速上涨

住房贷款政策日益收紧，自13年底至今，房贷利率上浮程度加大，折扣利率难见

2013年底-2014年

- 房贷利率普遍上浮
- 首套房，首付30%，贷款利率普遍上浮10%
- 二套房，首付60%，贷款利率普遍上浮20%

鼓励房地产金融服务，首套房认定标准放宽，支持首置及改善型需求，三套房贷放开；08年以来首次全面放松房贷政策，对于低迷的房地产市场而言信号意义重大

1

贷款利率可低至七折

对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定

2

认贷不认房，首套房认定标准放宽

对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策

3

二套房首付比例或将下调，三套及以上住房贷款放开

在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平

4

房贷审批周期将缩短

银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求

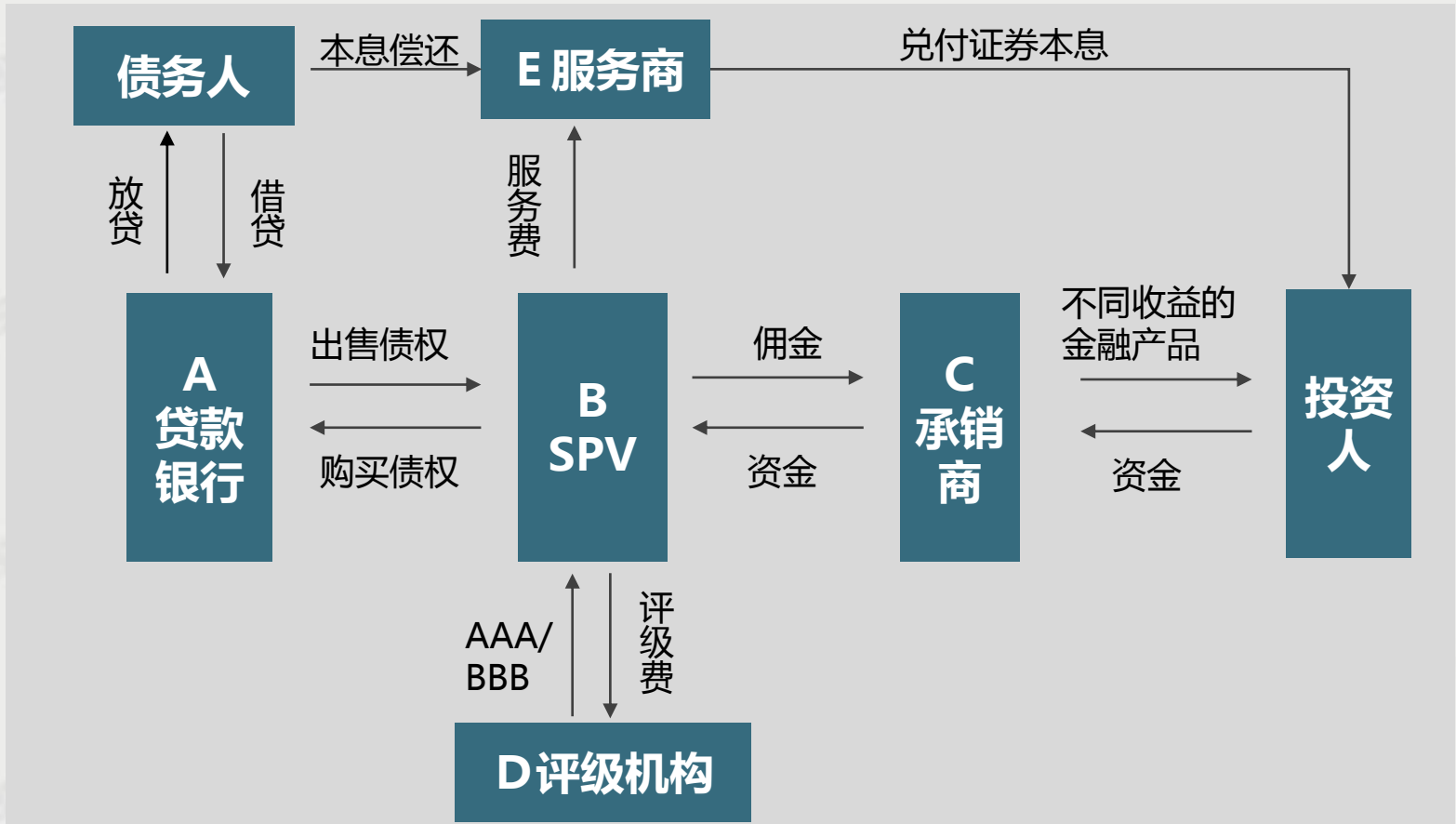
5

丰富金融工具支持放贷

鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券（MBS）、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金，专门用于增加首套普通自住房和改善型普通自住房贷款投放

央行此次还配合出台了MBS及专项金融债政策，以增强银行在个人住房贷款方面的投放能力；通过定向降低按揭贷款资金成本，增强银行按揭贷款配置动力，利用住房贷款证券化的金融工具引导房贷利率逐步从高位回落

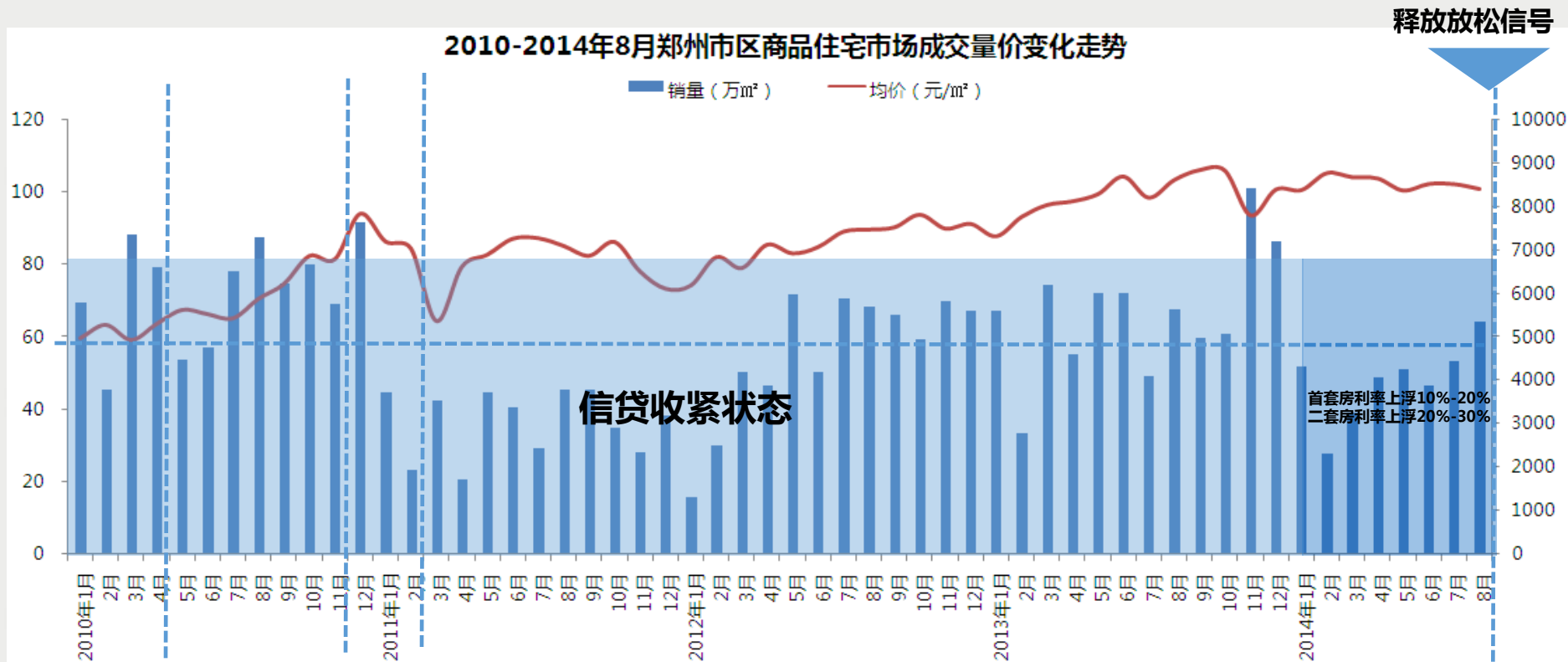
MBS 运作 流程



MBS运作流程：A银行剥离贷款组合，将其转移给B公司（发行人）——B公司获得具有稳定现金流的资金池——B公司聘请C投资银行设计债券产品——B公司聘请D评级机构进行评级——C公司将该债券销售给投资人（保险公司、信托公司、投资银行、养老基金等）——B公司向A银行支付购买债权费用——B公司选择E银行对贷款进行日常管理，所得本息收入定期支付给投资人

MBS即住房抵押贷款证券化，SPV是债券发行人

郑州信贷政策自2010年以来未有放松，11年受政策影响明显，14年银行贷款利率上浮严重，对市场下行影响较大，9月30日河南省率先响应央行放松限贷政策，释放放松信号



2010.4

1 首套房首付比例》30%；
2 二套房首付款比例》50%，贷款利率不低于基准利率1.1倍；
3 对于非改善型二套房贷，最低首付款比例不低于40%

2010.11公积金贷款政策；

1 首套90平方米（含）以下的，首付》20%，90平方米以上的首付》30%；
2 二套首付比例》50%，贷款利率不低于同期首套公积金贷款利率的1.1倍
3 停发三套及以上公积金贷款

2011.2

1 本市居民首套房首付》30%，利率无折扣
2 本市二套房首付》60%，利率1.1倍
3 三套房停贷
4 非本地居民购房若符合购房条件，则按二套房贷处理

2014.9.30

河南省响应央行政策
1 公积金贷款首套房90平方米以下的首付款比例》20%，90平方米以上的首付款比例》30%
2 积极研究契税优惠政策

河南新政内容基本为响应央行信贷放松，其中契税减免停留在研究阶段，调低公积金缴存期限为6个月，降低90m²以下户型的公积金贷款首付比例至20%，90/70政策彻底终结

2014年9月30日晚10：00河南五部委联合发表《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》

响应央行 政策细则

- 对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍

支持首套房贷款，指定贷款利率下限

放松首套房认定标准

- 对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策

强调认贷不认房，只要贷款还清，即可再贷款买房，三套及以上房贷放开

- 对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策

支持首套房及改善型住房贷款

- 银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求

支持建设中小户型及普通商品房开发企业贷款

- 积极向资质高和市场信誉好的企业发放贷款，对于建设144平方米以下中小户型、普通商品房项目，项目最低资本金按20%执行，其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%

本地细化政策

研究契税优惠政策

- 对家庭购买首套面积在90平方米以下(含90平方米)住房的，契税按1%税率征收;对面积在90-144平方米(不含90平方米)的，积极研究契税优惠政策

降低90平方米以下户型住房公积金首付比例

- 职工连续正常缴存6个月(含)以上，可申请住房公积金贷款购房。使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在90平方米(含)以下的，贷款首付款比例可以不低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付比例可以不低于30%

套型建筑面积比例全面放开

- 对套型建筑面积比例全部放开，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用

河南房贷新政

公积金贷款90m²以下首付最低20%政策，受制于公积金贷款额度上限，可适用产品仅限于市区70m²以下小户型产品，周边县市80m²以下产品，由于公积金使用人群有限，政策覆盖面窄

郑州市区公积金贷款额度限制

市区	单人额度 上限（万）	总房款 （万）	实际首 付比例	90m ² 拟单价
单人	35	50	30%	5555
	35	43.75	20%	4861
夫妻 双方	45	64.28	30%	7142
	45	56.25	20%	6250

郑州县（市）公积金贷款限制

县区	统一额度 上限（万）	总房款 （万）	实际首 付比例	90m ² 拟单价
单人/ 夫妻	30	42.85	30%	4761
	30	37.5	20%	4166

可享受20%首付总价产品为：
市区总房款43.73万（单人）/56.25万（夫妻）；
县区总房款37.5万（统一）

市区及县区公积金贷款额度推算政策适用户型

	总房款	首付	面积
市区单人公 积金贷款上 限35万	50万	30%	65m ²
	43.75万	20%	55m ²
市区夫妻公 积金贷款上 限45万	64.28万	30%	80m ²
	56.25万	20%	70m ²
县区公积金 贷款上限 30万	42.85万	30%	90m ²
	37.5万	20%	80m ²

可享受20%首付面积段：
市区50m²-70m²户型；
中牟、荥阳、上街、龙湖80m²-90m²户型

备注：组合贷额度上限为70万，但首付比例不得低于30%，故该政策不适用组合贷

整体反应尚未显现：从典型城市住宅成交量来看，除武汉成交上升明显外，其他城市反应相对平淡；个别省市在新政前已放开首套房认定标准

国庆前四天：

1. 全国购房刷卡交易额为187.9亿元，**同比下降20.5%**；
2. 房产日均交易**较平日下降36.4%**；
3. 热力图显示：河南处于中等水平

新政前部分省市出台相关政策

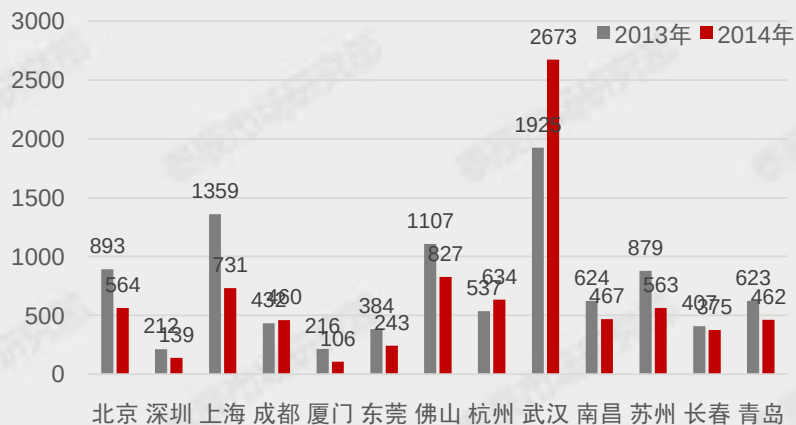
时间	省市	二套房贷款政策	首套房贷利率政策
8月4日	绍兴	二套房认房不认贷	不得超基准利率
8月5日	广西	适当放宽二套房贷款政策	适时调整住房公积金住房贷款最高额度
8月7日	杭州	杭州招商银行对部分二套房贷款放松至首付三成	-
8月7日	福建	购房人偿清购房贷款后，再次申请贷款购房，按首贷认定	按照政策规定的下限执行
9月29日	江西	二套房首付款比例下限从70%调整至60%	-

国庆四天房产类刷卡热力图



数据来源：中国银联总部信息中心

典型城市国庆期间商品住宅成交量变化（套）



数据来源：房天下

政策出台恰逢国庆长假，郑州尚未颁布配套政策，各行也未出台相关政策细则，依旧延续基准利率上浮15%-20%的标准，银行层面执行细则暂未落地

郑州各行房贷执行利率表

银行	首套房利率	二套房利率
建设银行	上浮15%-20%	上浮20%
浦发银行	上浮15%-20%	上浮20%-30%
邮储银行	上浮15%-20%	上浮20%
兴业银行	上浮20%-30%	上浮30%
华夏银行	上浮20%-25%	上浮25%-30%
招商银行	上浮20%	上浮20%-30%
交通银行	上浮20%-30%	上浮30%
工商银行	上浮20%-30%	上浮30%
中国银行	上浮20%-30%	上浮20%-30%
中信银行	上浮20%-30%	上浮25%-30%
广发银行	上浮20%	上浮20%-30%
郑州银行	上浮20%-30%	上浮30%
光大银行	上浮30%	上浮30%
东亚银行	上浮10%-30%	上浮20%-30%

郑州各银行及房管局回应

➤工行、建行、农行、中行四大银行回应称，其二套房认定和利率政策尚无变化；

➤从工商银行、建设银行、中国银行、交通银行、光大银行、民生银行等银行网点获悉，截至10月7日，尚未接到上级通知，利率政策目前暂无变化，预计各行细则节后出台；

➤郑州市住房保障和房地产管理局、郑州住房公积金管理中心相关负责人称，新政出台恰逢国庆假期，目前尚未开始研究落实配套政策；

数据来源：融360

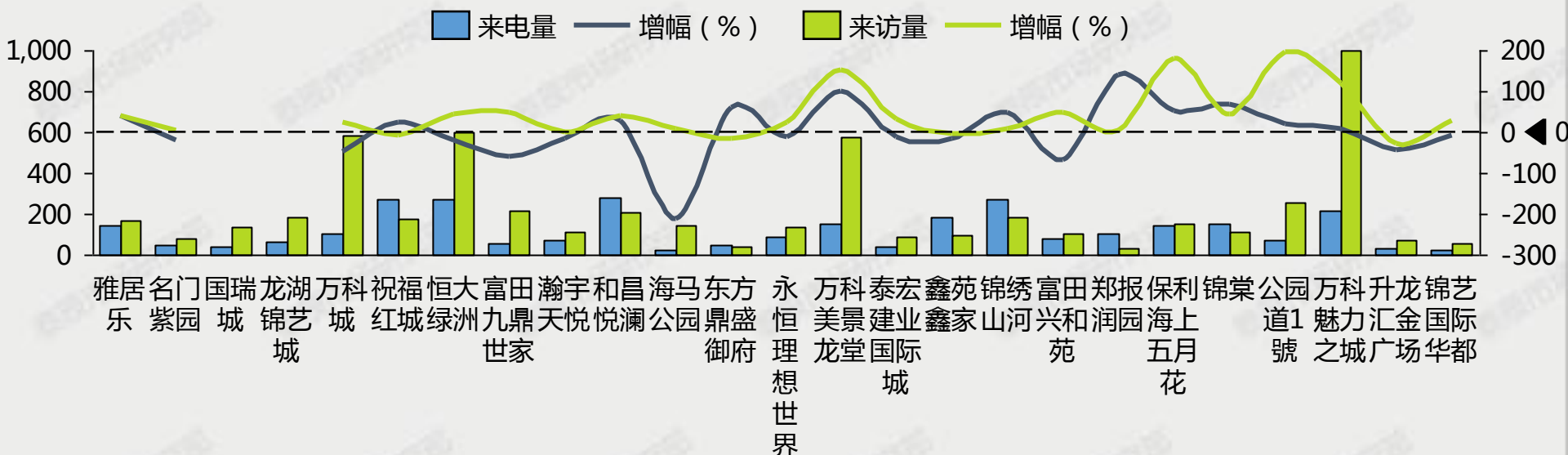
资料来源：10月8日大河网

由于郑州本地银行方面政策未落地，刚需客户对于限贷放松持观望、等待利率下调的态度，但经置业顾问疏导购买紧迫感加强；首改及再改客户由于前期受贷款限制需求被压制，短期会产生一定增量

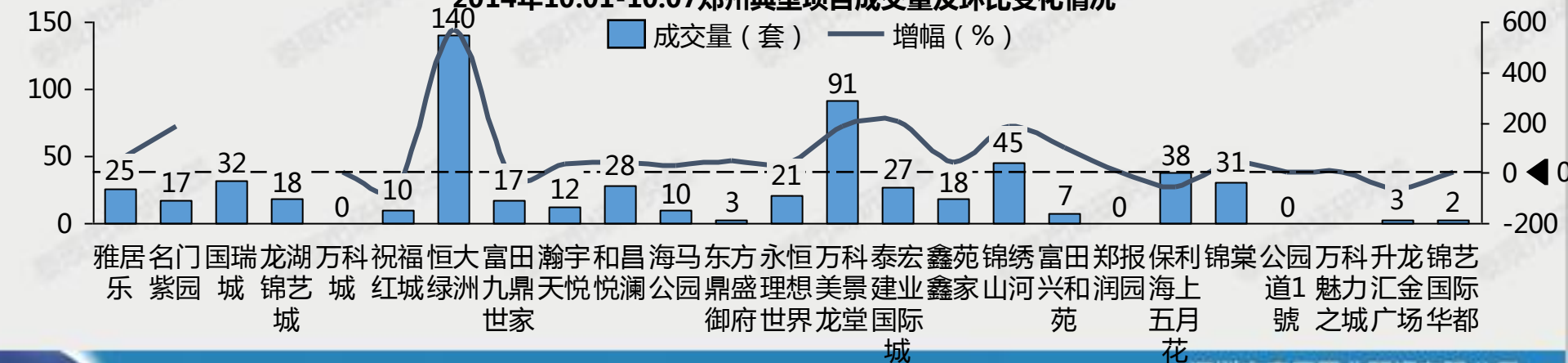
区域	项目	项目类型	客户对信贷政策松动的反应
郑东新区	名门紫园	改善	目前项目客户还没有明显的反应，项目准备有相应说辞
惠济区	保利海上五月花	改善	（9月27日开盘成交量较大，故成交量同比下降）客户比较关注，项目出台针对性说辞进行疏导
龙湖	国瑞城	刚需及改善型	客户反应不大，观望
龙湖	龙湖锦艺城	刚需及改善型	反应不大
航空港区	富田兴和苑	刚需及改善型	多数客户是新邀约到访，对信贷无太大反应
航空港区	郑报润园	刚需及改善型	置业顾问说辞：信贷放松，楼市即将回暖，很多楼盘要开始涨价；客户主动问的少
经开区	富田九鼎世家	品质刚需及改善	客户等待利率下来后再签约
郑东新区	东方鼎盛御府	品质刚需及改善	有客户觉得会涨价
高新区	公园道1號	刚需及改善型	客户了解这个政策，处于观望态度
高新区	万科城	刚需	由于目前处于认筹阶段，未进入实际购买阶段，客户暂时无反应
高新区	祝福红城	刚需	客户基本上都知道利率要调整，但基本都是观望
管城区	万科美景龙堂	目前主要为刚需产品	借助假期及信贷放松政策，加强说辞引导
二七区	泰宏建业国际城	刚需、改善	有几个客户在等待，想等利率放松以后再签约
二七区	鑫苑鑫家	刚需	影响不是很大，观望情绪加重
二七区	锦绣山河	刚需	影响不是很大，观望情绪加重
航空港区	万科魅力之城	刚需	对信贷放松政策比较敏感 很多客户都在问，加深观望，等待利率下调，项目加强说辞引导，项目目前处于排卡阶段
惠济区	升龙汇金广场	刚需	客户会主动提到这个问题，40%左右客户担心房价会上涨，但是这个担忧也没有到了让客户赶紧出手的程度，客户会选择等等政策的落地
管城区	锦棠	刚需	项目要到年底签约，不具代表性

据统计项目来看，国庆节期间与9月最后一周对比，23个项目来访及成交量环比上升，受假期及政策因素双重影响，成交表现小幅回暖，典型项目表现突出，政策并未给楼市带来大幅拉升

2014年10.01-10.07郑州典型项目来电来访及环比变化情况

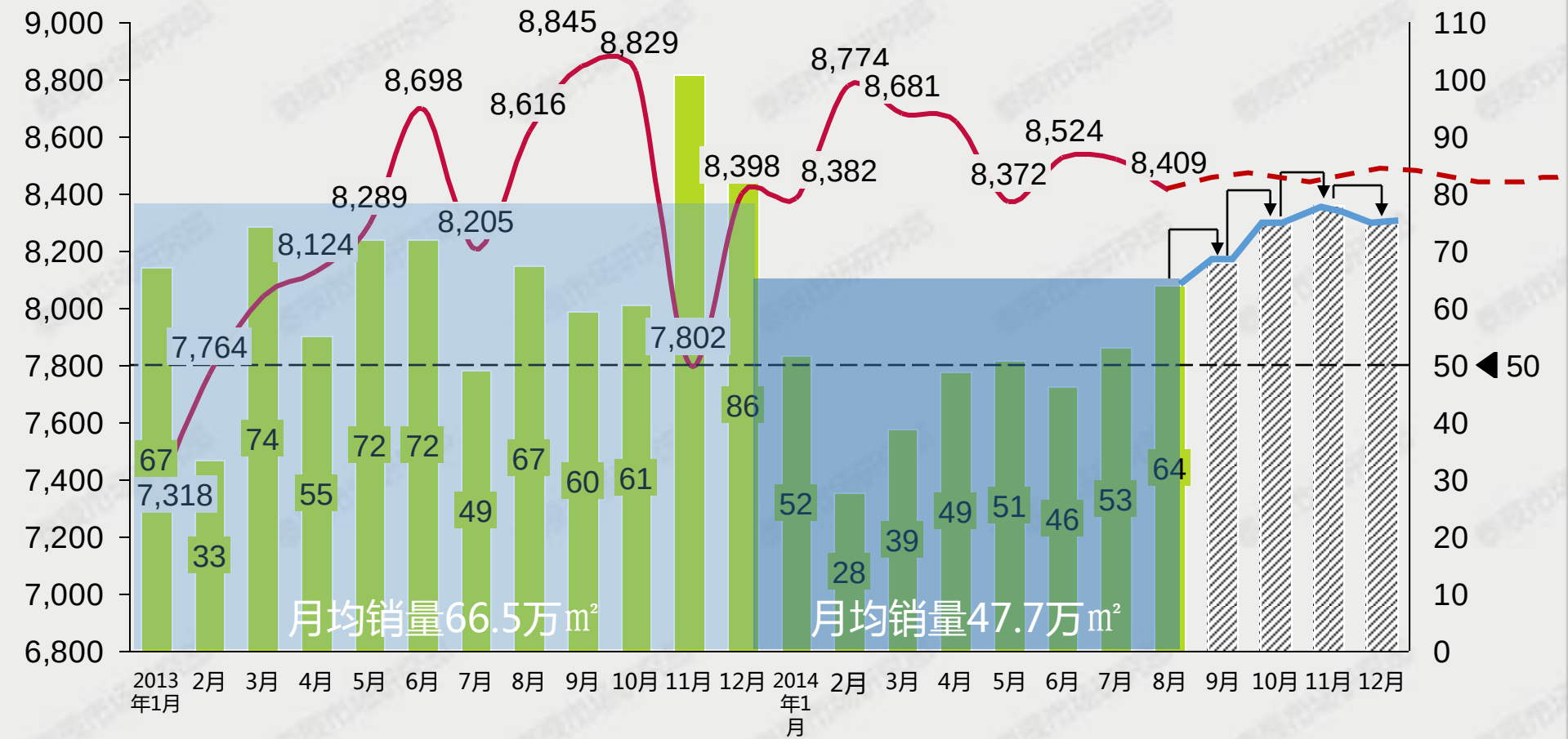


2014年10.01-10.07郑州典型项目成交量及环比变化情况



限贷政策放开，对于郑州市四季度成交来看，必将带来一轮上涨行情，月均销量将接近13年同期水平；价格将维持目前平稳走势，个别项目小幅调整，整体上扬可能性不大

2013年-2014年8月郑州市商品住宅量价走势及四季度成交量价走势预测



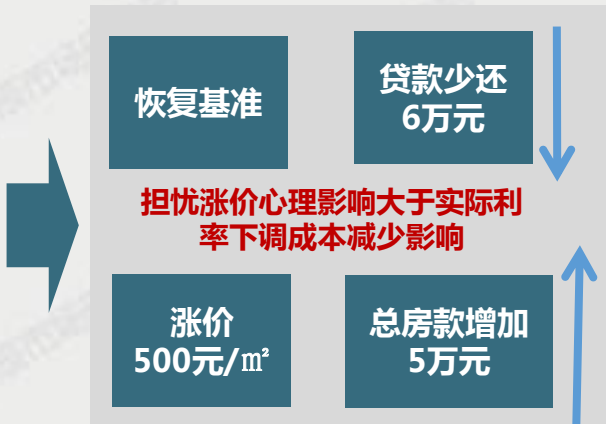
数据来源：郑州市房管局，不含保障房

1

首套房客户贷款成本下降

商业贷款购买一套100m²，总价**90万元**房子为例，贷款**20年**，采用等额本息还款方式

总价90万 首付27万 贷款63万	房贷利率	还款总额	月供 (元)	较上浮10%减少 成本(元)
	基准利率1.1倍	119.14万	4964	——
	基准利率	113.18万	4716	248
	85折利率	104.61万	4359	605
	7折利率	96.39万	4016	948



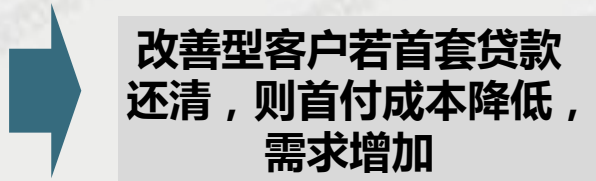
2

首套房认定标准降低，二套房客户贷款还清首付比例降低

商业贷款购买一套120m²，总价**120万元**房子为例

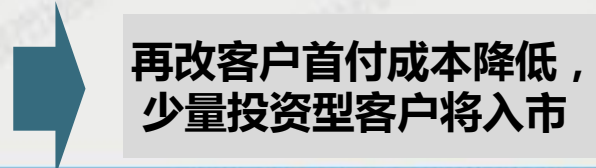
	首付比例	首付款	贷款额度
新政前	60%	72万	48万
新政后	30%	36万	84万

认贷不认房



3

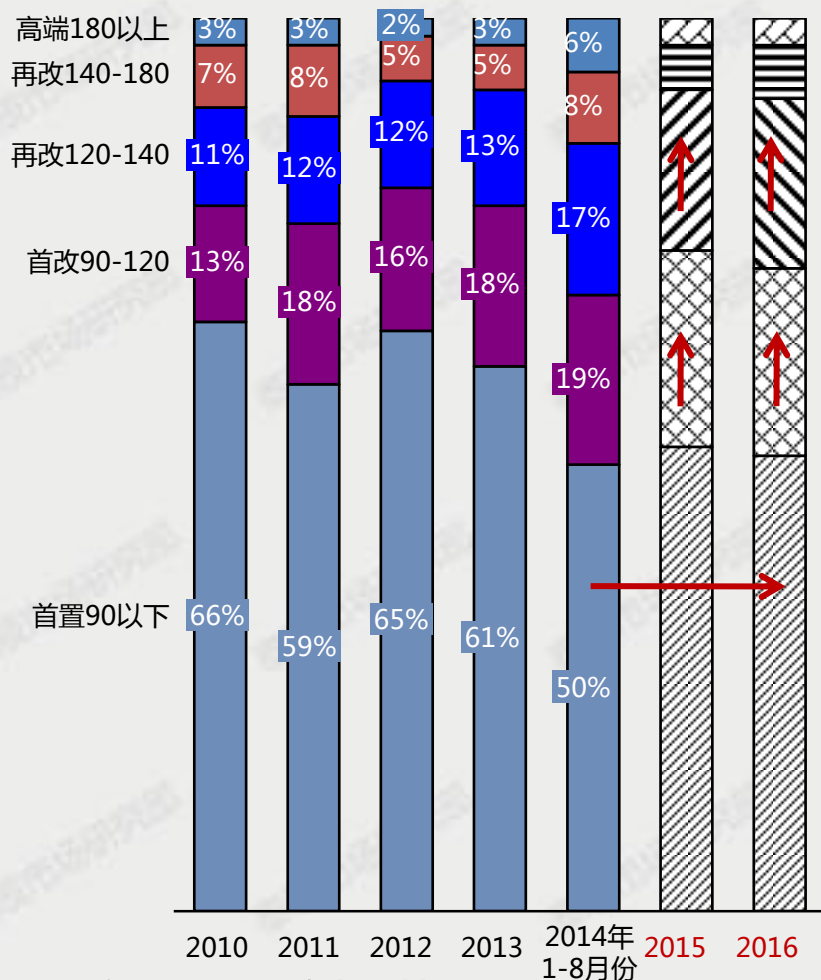
三套房客户贷款还清即可再贷



成交结构影响

未来60m²以下小户型及90-140m²的改善型产品成交将根据市场需求，成交相应增加，且之前户型供应大多受90/70政策影响，完全放开之后供应结构将根据市场及客户需求自发调整

2010-2014.8成交面积段占比及未来成交预测



注：2015、2016年为预测比例

成交结构变化

首置

90m²以下

• 刚需产品仍将占据绝对比例，短期内客户会因等待政策落地暂时观望，最终会因担忧价格上涨而释放需求

首改

90-120m²

• 该类客户成交量上升最为明显，因首套房认定标准放宽及房贷利率优惠，在很大程度上刺激首改类客户入市

再改

120-140m²

• 再改类客户购房较为理性，短期内会因政策利好需求上升明显，长期而言该面积段成交占比将有所增加

再改

140-180m²

• 该面积段产品成交将保持稳定，客户购房较为理性，对于成本敏感度较低，重点在于关注产品

小户型

60m²以下

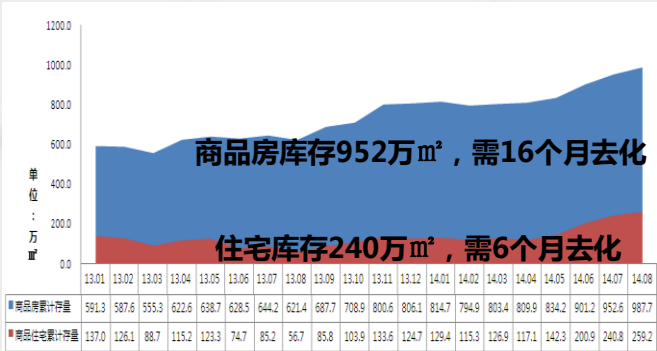
• 部分投资型客户由于购房成本降低会伺机入市
• 过渡型客户由于首套房认定标准放松，会增加小户型购房需求，同时公积金首付比例降低也将吸引该类客户

开发企业会以涨价为说辞逼定成交，实际涨价可能性小；品牌房企未来在争取项目利率优惠方面更占优势，项目之间的利率优惠将出现分化

郑州市信贷政策放松开发商反应

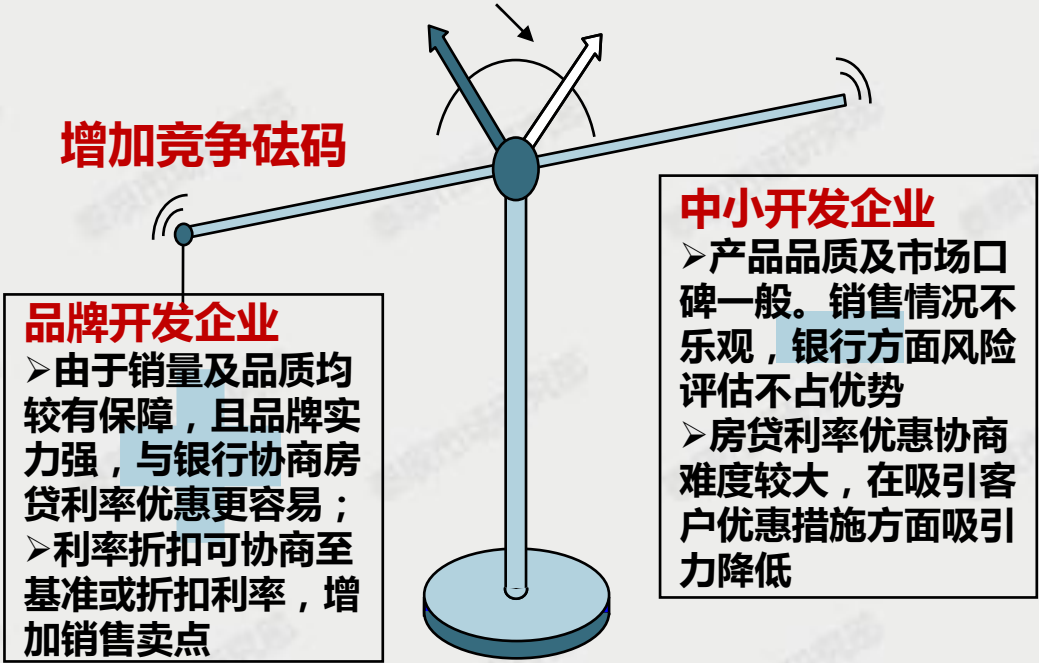
1
以涨价作为说辞，但实际涨价可能小

2013-2014年郑州商品房及住宅存量分析



➢年内仍以去库存为主，开发商虽有涨价意愿，但大多会借助政策东风加速跑量，实际涨价可能性小

2
品牌房企在后期与银行协商利率优惠方面更占优势，未来房企之间项目利率优惠将出现分化



深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.Ltd

来自深圳·立足郑州·服务河南 提供值得信赖的房地产综合服务

地址：郑州市金水区金水大道299号浦发国际金融中心B座1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

电子邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.sztaichen.com>

專注·專業

深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.