

【深度观察】多地房贷收紧为哪般？

近一两个月，多地收紧了房贷政策，多家银行在当地的贷款利率出现上浮。以杭州为例，多家银行将房贷利率按二套上浮10%执行，即便是首套房也要上浮8%。对此，业界有不同声音，有人认为房贷利率上浮可以遏制房地产金融化。也有人表示，首套房利率也要上浮，是不是会误伤刚需？

如果梳理现阶段房贷利率上浮明显的城市，会发现其大多为二线城市，以省会城市居多。在房贷利率上涨的同时，这些城市的房价，已经出现了明显上扬。

根据中国社科院财经战略研究所7月29日发布的《中国住宅市场发展月度报告》，今年6月，一线城市新房价格平均环比下跌，而二线城市新房价格平均环比则出现上涨。房贷利率的上升，与之前房价上涨之间的关系不言而喻。

有人会说，房贷利率上涨，是不是能有效遏制炒房客，促使这些城市的房价回归？

事实上，二线城市不论是新房还是二手房，市场盘子还是很大的，且基础房价不低，把房价上涨完全归咎于炒房客，显然高看了他们。中国社科院的报告也认为，多数一二线城市都设立了对外限购政策，住房投机炒作较为困难。当然，开发商对新售住房大幅度提价甚至不惜为此捂盘惜售，并因此带动周边二手房涨价，是当地房价上涨的表象原因。但不可否认的是，流动资金压力不小的开发商之所以敢涨价，是因为市场预期发生变化，需求端增加。

一个城市房价在短期上涨的根本原因，是人口大量流入导致居住需求增加。近一两年，在一线城市不断试图瘦身的情况下，不少省会城市则对各类人才敞开怀抱，常住人口也由此增加，并因此产生不容小觑的居住需求。而且，随着年轻人才成家立业、结婚生子，这样的居住需求还会继续增加。中山大学珠三角研究中心教授袁持平就表示，很多地方高科技产业发展快，对年轻人有吸引力，有利于人口增长。

尽管一些非省会地级市也放开落户，但省会城市的吸引力仍大于它们。这样的吸引力不仅有中高端工作岗位数量和平均薪资优势，还包括了教育、医疗、公共服务等方面。而且，如今有的省会城市的落户门槛已经降低到了大专甚至中专，对周边城市产生了人口虹吸，也使得同一省份之内房价分布宛若金字塔，省会和计划单列市在顶端不断上升，偏远市县房地产市场却不怎么红火。贵州省社科院研究院胡晓登就表示，很多重大投资项目也会选择在省会投资。

换言之，贷款收紧诚然对二线城市房价有短期影响，但如果使其回归正常状态，关键在于增加住房市场供给，满足更多新市民的居住需求。供给增加不只是包括新房市场，也包括二手房，同时活跃包括公租房、市场租赁住房在内的租房市场。毕竟

，每一年有多少新增的户籍人口和常住人口，会因此产生多少新增住房需求，相关部门还是能掌握数据的。(赵昂)

来源：工人日报