

受疫情影响不能按时还房贷怎么办？

中国人民银行有最新回应；工农中建交五大银行有具体措施

挑战之下，房地产市场发展前景如何？有专家建议：

降低利率和交易税费，提振住房消费信心

为应对新情况新挑战，今年以来，地方因地制宜，采取了一些政策措施。

一是改善住房供给，重点针对新市民、青年人等群体增加保障性租赁住房供应。部分城市根据商品住宅库存去化周期，适时调整住宅用地供应节奏。多个城市加快发展保障性租赁住房，面向新市民、青年人等群体供应小户型、低租金的保障性租赁住房。

二是通过优化个人住房贷款政策，支持首套刚性购房需求和合理改善性需求。例如：今年以来，多个城市下调房贷利率，缩短放款周期。有的城市对生育二孩、三孩家庭购买首套住房的，提高住房公积金贷款额度上限。

三是完善房地产市场监管和交易服务，规范房地产市场秩序。有的城市规范存量房屋买卖合同网签备案管理；各地完善预售资金监管，明确预售资金应当优先支付工程款，严格按照工程节点拨付资金，确保按时竣工交付。

“今年以来各地因城施策采取的针对性措施，是应对当地房地产市场出现的不同情况所作出的相应调整，并非房地产调控政策的翻作。”中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说。

下一步，房地产调控政策方向如何？冯俊说，要坚守“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，不能把房地产作为短期刺激经济的

工具和手段。要继续实施好房地产长效机制，保持调控政策连续性稳定性，增强精准性协调性，努力实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

“所以，因城施策要把握好度，重点满足合理的住房需求，但绝不能给投资投机性需求‘开口子’。”刘琳说，应提高购房者支付能力，降低首套房贷款利率和住房交易税费，提振住房消费信心。

对于房地产业在当前国民经济发展中所发挥的作用，专家认为，2020年房地产业增加值占GDP的比重是7.2%，房地产业规模大、链条长、牵涉面广，与生产、投资、消费紧密相关。房地产业对国民经济依然发挥着举足轻重的作用，对经济金融稳定和风险防范有着重要的系统性影响。

“房地产业结束高负债、高杠杆、高周转的开发经营模式，回归基础民生属性和租购并举后，依然大有可为。”柴强说，要尊重房地产市场和房地产业发展规律，谋全局谋长远，才能实现房地产业良性循环和健康发展。

人民日益增长的对美好生活的向往是推动房地产业发展的根本动力，百姓对美好居住的需求是长期的、持续的。为百姓提供可负担、居住条件更舒适、环境更优美的住房，让全体人民住有所居是促进房地产市场平稳健康发展的根本要义。

(据新华社)

东莞发布第二版“房价地图”

价格采用区间法，为交易提供参考

过4层)、低层住宅(地上建筑层数4层以下)两种类型。此外，第二版“房价地图”采取线上网页展示的方式，各楼盘结合其空间地理信息，直接落图显示。

去年9月30日，东莞发布第一版“房价地图”时明确表示其目的是：“作为未来住宅用地限价出让的重要参考，将更好地稳定市场预期，也有利于房地产开发企业在土地竞拍前核算经济成本，减少金融风险。”而第二版“房价地图”的说法是可为区域楼盘的房屋挂牌交易、银行贷款申请等提供评估参考。有业内人士表示，东莞发布的“房价地图”要比去年10月推出的二手房参考价范围更广，或许能带来更大的影响力。

价格细化或成为趋势

值得注意的是，东莞第二版“房价地图”中各楼盘住宅销售价格采用区间法发布，取统计时段内完成网签住宅的最高和最低销售单价，作为该楼盘成交价格区间。在价格区间范围内，同一楼盘不同住宅单元因楼栋、楼层、户型、朝向、景观等差异而有高有低，属正常现象，因此第二版“房价地图”能更好反映相



东莞南城房价最高已经突破每平方米5万元

关楼盘的价格水平。目前，多数城市公布的房价二手房参考价只有部分小区的价格，而且每个小区的价格也是“一刀切”，只有一个价格数字。有业内人士表示，这也是接下来其他城市公布参考价调整的一个方向，或许会成为参考价调整的突破口。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，全国其他城市要参考东莞的做法或许还有点难度，因为涉及到每个城市的房屋信息系统，但对于诸如二手房参考价这样的数据，如何去根据楼层、朝向来计算这个参考价，这些技术性的工作仍需要细致，东莞的做法仍值得别的城市学习。

(据证券时报)



办理延期还贷，客户要直接与贷款经办行或客户经理联系，咨询相关办理条件和办理流程。(因文无关)

五大银行相应措施

中国工商银行



对于受疫情影响的个人贷款客户，给予个人贷款延期还款服务支持。同时表示，延期还款期间，客户不列入违约客户名单，同时对客户做好征信保护，持续加强客户服务。

中国农业银行



对于因疫情原因提出延后还款时间、减免罚息、消除逾期征信记录等诉求的客户，符合相关条件的均可享受个人住房贷款客户关怀政策。客户可直接与贷款经办行或客户经理联系，咨询相关办理条件和办理流程。也可致电中国农业银行客服中心，客服人员收集完信息后发送给客户贷款经办行。

中国银行



出台了包括手机银行线上还款、延长贷款期限、延迟还本付息、设置还款优惠期在内的一揽子个人住房贷款保障政策，指导上海、吉林等疫情防控重点地区分支机构积极响应客户诉求，针对因感染新冠肺炎住院治疗或隔离人员、参加疫情防控工作人员和受疫情影响暂时失去收入来源的客户，落实政策安排，持续做好受疫情影响的民生领域的金融服务。

中国建设银行



针对住房按揭、消费贷款等业务出台了疫情期间延期还款等相关服务政策，并一直延续至今。主要提供三类服务：一是最长至28天的短期延后还款，延期期间内不催收、不影响征信；二是调整账单计划，根据各地疫情情况，可选阶段性调整账单计划，降低当期分期还款额，降低部分延后至以后月份归还；三是延长贷款总体期限，推迟到期日，降低分期还款额。

交通银行



出台了疫情期间针对按揭贷款客户的纾困政策，允许对于确受疫情影响还款能力暂时下降的客户给予一定的宽限期安排。重点针对参加防疫工作的医护人员、政府工作人员及其配偶、确诊患者、被隔离人员以及受疫情影响较大行业的从业人员等。客户可向贷款归属分行申请，各地分行将根据总行政策进行审核，对于满足条件的，给予一定的宽限期。

权益。

此外，邹澜还回应了有关“一季度房地产信贷增长情况及影响因素”“近期多地房贷利率出现下调，个别地方首付比例也有所调整的具体情况”的问题。

邹澜指出，房地产贷款主要由个人住房贷款和房地产开发贷款两项构成。个人住房贷款与房地产交易直接相关。比如说，新房个人住房贷款发放额和新建商品住宅销售额的比值，从长期观察，始终在38%到42%之间波动。受疫情近期多发、部分居民收入下降、房地产建筑营销活动受阻等因素影响，商品住宅销售额出现了下滑，个人住房贷款发放额也有小幅回落。此外，随着个人住房贷款余额不断增大，每个月的还款额也在逐渐增大。3月末，全国个人住房贷款余额38.8万亿元，同比增长8.9%，尽管我们观察新房贷款发放额与新房销售额的比值还处于历史上较高的水平，但余额同比增速比去年末下降了2.3个百分点。

“从房地产开发贷款看，恒大风险显性化后，金融机构出现了短期的应激反应，人民银行积极指导商业银行更多关注建设项目本身的偿还能力，保持开发贷款平稳投放，满足房地产建设项目的合理融资需求。”邹澜表示，与去年四季度相比，今年一季度全国房地产开发贷款月均多增约1500亿元，与同期的新房在建规模相比，开发贷款余额也处在较高水平。

邹澜称，我国房地产市场区域特征明显，个人住房贷款利率和首付比例的确定遵循因城施策原则，采用了全国、城市、银行三层的定价机制。以利率下限为例，全国层面首套房贷利率不得低于相应期限的LPR，二套房贷利率不得低于相应期限LPR加60个基点，这是全国都要遵守的下限政策；人民银行各省分支机构按照因城施策原则，指导省级市场利率定价自律机制，在全国政策下限基础上，确定辖内每个城市的贷款利率加点下限，这是本城市范围内都要遵守的下限，实践中，多数城市直接采用了全国下限，没有额外再做加点要求；银行结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等，明确利率的定价规则，在各城市利率政策下限基础上，合理确定每笔贷款的具体加点数值，这是完全市场化的经营决策。

“近期，房贷利率下调主要是发生在银行层面。3月份以来，由于市场需求减弱，全国已经有一百多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况，自主下调了房贷利率，平均幅度在20个到60个基点不等。”邹澜表示，“此外，部分省级市场利率定价自律机制也配合地方政府的调控要求，根据城市实际情况，做出的差别化、市场化调整，适应了房地产市场区域差异的特征。”

邹澜还称，下一步，人民银行将继续坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，因城施策配合地方政府履行好属地责任，更好满足购房者合理住房需求。

(综合中新经纬、中国经济网)

广东建设报讯 据“中国人民银行”微信号近日消息，在2022年第一季度金融统计数据新闻发布会上，央行金融市场司司长邹澜表示，针对“延期还房贷”等问题，将指导银行重点做好三方面工作。

有记者提问：请问受到疫情影响部分地区的购房者面临还不上贷款的情况，我们看到很多个人住房贷款已经出台了差异化的延长还贷政策，请问央行会有进一步的政策指导吗？

邹澜对此回应称，我国商业性个人住房贷款余额是38.8万亿元，另外还有公积金贷款余额约7万亿元，两项合计超过46万亿元，对应大约1亿笔贷款。贷款质量整体比较好，不良率长期维持在0.3%左右，也就是说，每1千笔贷款大约有3笔暂时处于不能正常还款的状态。和一般的企业贷款不同，个人住房贷款期限非常长，主要是依靠借款人每月的收入，按月等额偿还利息和本金。银行发放贷款主要根据客户收入情况，重点支持居民家庭力所能及的购房自住需求。从历史上看，我国个人住房贷款质量与就业、收入关系非常密切，反而受房价波动影响比较小，这与有些国家的情况有较大差异。

邹澜表示，新冠肺炎疫情发生以来，部分居民收入受到短期影响，存在推迟偿还月供、重新安排还款计划的需求，银行从贷后风险管理的角度出发，对于此类特殊情形，也需要有针对性的安排。因此，2020年1月，人民银行等五部门联合印发通知，其中明确对于受疫情影响的四类人群，金融机构要灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限，对因疫情影响未能及时还款的可不作逾期记录报送。从大型银行当时的实践来看，在疫情初期，个人住房贷款不良率一度由0.29%上升到了0.37%；延期还款政策实施后，贷款质量总体保持稳定；随着后来疫情缓解，居民收入恢复，贷款偿还很快恢复正常，到2020年末，不良率已经回到了0.29%的原有水平。

邹澜指出，今年以来，国内疫情多发，各界对延期还款的关注升温，人民银行积极指导主要银行及时回应群众关切，做好行政政策和延后还款时间、调整还款计划、开通征信异议绿色通道等业务安排的宣传解读。下一步，人民银行还将持续关注疫情形势，指导银行重点做好几方面工作：一是强化以客户为中心的理念，对于正常还款有困难的客户，要区分是还款能力还是还款意愿的原因，要区分是受疫情影响的短期还款能力还是中长期还款能力，将延期还款政策落到实处；二是加大政策宣传力度，适当简化业务流程，聚焦重点客户群体，因地制宜采取更大力度、更有针对性的措施；三是针对零售业务链条长、客群多样化的特点，要加大各层级业务培训，完善客户服务体系，落实征信权益保护，畅通投诉维权渠道，不断提升服务质量。

“此外，我们也注意到，受疫情等多种因素影响，部分已售住宅项目缓建停工、延期交房。”邹澜表示，人民银行也将会同相关部门按照市场化、法治化原则，指导银行综合项目实际、借款人意愿等，依法依规妥善协商处理，切实维护购房人合法