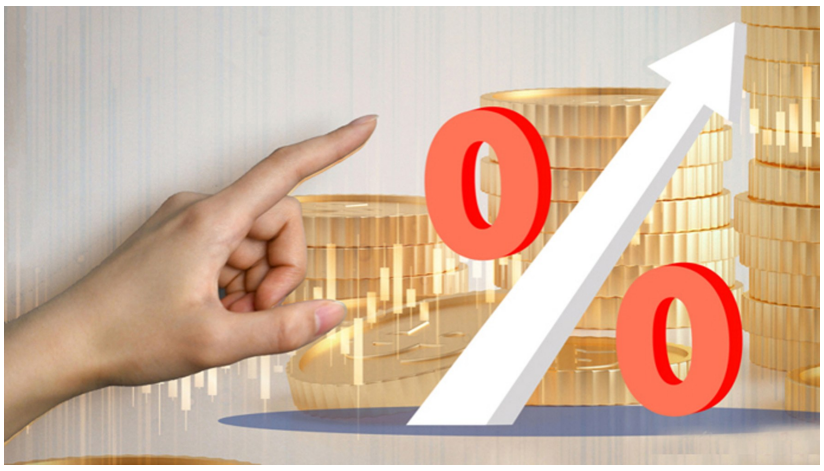
多城首套房贷利率重回“3字头”

继10月底11月初，一波城市相继回调房贷利率，首套房贷重回“3字头”之后，近日，又有城市被曝出调高房贷利率：杭州首套房贷利率再度上调，最低涨至3.1%。据了解，这已是杭州在11月的第二次上调。

对此，专家表示，月内两度上调房贷利率，更多地体现了银行对于提高生息资产收益率的急迫性，后续不排除其他城市跟进。



月内两度上调，见底信号更加明确

11月底，一张“11月30日起，浙江省主要商业银行新发放的首套房贷利率将不低于3.1%”的截图在社交平台流传，多位地产中介对记者证实了上述调整。

“进入11月，杭州的首套房贷利率一路微调，从2.9%上调至3.0%，又从3.0%上调至3.1%。”一名中介说。也就是说，杭州房贷利率1个月内经历了两次上调。

以100万元贷款20年期等额本息还款方式为例，如果在11月初买房，利息总额为319052元，月供为5496.05元。两轮上调之后，利息总额为343080.55元，增加2.4万元左右，月供为5596.17元，每月多交100元左右。

回顾10月底到11月初，包括武汉、长沙、南京、广州、佛山、苏州、东莞等在内的多地相继回调房贷利率，首套房贷重回“3字头”。

而在此之前，随着10月份LPR（贷款市场报价利率）下降25个基点（BP）后，国内房贷利率普遍步入“2字头”，甚至出现低至2.65%的利率，这也成为有史以来国内房贷利率录得的最低纪录。

对此，专家分析认为，首波上调潮，应是房贷利率见底的信号。而11月内再度上调，则又体现出了另一层深意。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对记者表示，11月份的首次上调，主要是LPR下降幅度较大，导致公积金贷款利率和商业房贷利率之间产生了倒挂，同时也有银行对于息差管理的考量。而月末再度上调，更多是体现出银行对于提高生息资产收益率的急迫性。

近日，国家金融监管总局发布了2024年三季度银行业保险业主要监管指标数据情况，数据显示：截至2024年三季度，国有行、股份行、城商行、农商行和外资行的净息差水平分别为1.45%、1.63%、1.43%、1.72%、1.44%，均跌破1.8%的“预警线”。而房屋按揭，是各家银行长期稳定的生息资产。

“杭州这次上调房贷利率，具有一定的风向标意义，不排除后续有其他城市再度跟进，同时也说明，各地在进一步落实好这些优惠的房贷政策。”严跃进说。

严跃进表示，总体来说，目前房贷利率依旧处于历史低点，此后，再继续下降的可能性不大，对于购房者来说，要进一步明确当前一些政策所处的阶段，积极利用好这些好的政策，更好地满足合理的住房消费需求。

房地产市场进入止跌回稳阶段

目前，全国房地产市场进入止跌回稳的阶段，部分城市的一二手住宅交易量出现明显回升，捷报频频，这也是银行上调房贷利率的“底气”所在。

比如，在深圳，11月楼市成交热度持续提升。乐有家研究中心监测显示，截至11月28日，深圳全市新房住宅认购量9485套，仍处于年度高位；预售网签量7475套，环比10月同期上涨133%，市场成交依然活跃。11月深圳新房最新网签成交价格为4.9万元/平方米，环比10月上涨2.1%，新房价格的“止跌回稳”也开始显现。

今年11月1日，住建部发布了10月份全国房地产市场行情数据。该数据从住房、时间和区域等维度科学精准揭示了市场行情。数据说明，“金九”和“银十”成为楼市周期的分水岭。其中，9月份为上一轮楼市降温的底部，而10月份则为本轮楼市回稳的新起点。

同时，专家也提示，在新一轮止跌回稳的向好过程中，尤其要牢牢把握“消化存量”或“增存统筹”的功能。要充分利用好相关资金支持，在止跌回稳的基础上，持续促进供求关系的再均衡。

另外，值得注意的是，多项促进房地产市场平稳健康发展的优惠政策自12月1日起执行。

11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告。对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。新政将自2024年12月1日起执行。

为贯彻落实上述政策，更好满足居民刚性和改善性住房需求，12月1日起，北京、上海、广州、深圳、重庆等地将取消普通住房和非普通住房标准，并明确了取消后的增值税、购房契税优惠政策，持续降低房屋交易成本。

2024年可谓是楼市的“调控大年”，乐有家研究中心监测显示，截至11月25日，深圳楼市今年已出台重磅楼市政策16次，涉及房贷利率、公积金额度、房产税费、购房名额、购房首付、限售政策、财政刺激等多个方面。其中房贷利率中商业类型下调4次（含存量），公积金下调1次；房产税费调低3次。

本报综合消息

重点30城11月新房成交达年内新高

克而瑞研究中心的数据显示，11月，重点30城新房成交达年内新高，环比微增3%，同比增长20%。前11月累计同比下降26%，降幅较上月收窄3.91个百分点。

中指研究院的数据显示，百强房企销售总额同比下降32.9%，降幅较上月缩窄1.8个百分点。

业内人士认为，12月恰逢房企业绩冲刺季，房地产市场将保持一定活跃度，预计新房整体成交环比有望回升，小幅翘尾。

前11月销售额同比降幅收窄

中指研究院的数据显示，11月，百强房企销售额环比减少18.62%，同比减少9.46%。其中，典型企业如华发股份、保利置业、中建东孚等11月当月销售增长强劲。

1—11月，百强房企销售总额为38516.0亿元，同比下降32.9%，降幅较上月缩窄1.8个百分点。其中，销售总额超千亿房企9家，较去年同期减少7家；百亿房企76家，较去年同期减少32家。

从操盘金额来看，克而瑞研究中心的数据显示，11月，百强房企实现销售操盘金额3633.5亿元，环比降低16.6%，较9月仍增长44.3%；同比降低6.9%，单月业绩同比降幅低于往年同期。累计业绩来看，1—11月，百强房企实现销售操盘金额34326.3亿元，同比降低30.7%，降幅较10月收窄近2个百分点。

11月重点城市新房成交同比增长20%

克而瑞研究中心的数据显示，11月，重点30城新房成交环比微增3%，同比增长20%，与三季度月均值相比增长60%。前11月累计同比下降26%，降幅较前10月收窄3.91个百分点。

分城市来看，4个一线城市新房成交环比微增5%，同比上升57%，较三季度月均增长71%，累计同比降幅为15%。除广州环比下降外，北京、上海、深圳三个一线城市均同环比齐增，其中，深圳涨幅显著，环比增长65%且同比倍增。

二三线城市新房成交延续低位波动，累计同比降幅显著高于一线城市。其中，南京、苏州、合肥、厦门、青岛、郑州、济南等经历了前期深度调整，因中央新政利好维稳市场信心和适销对路楼盘入市，11月成交出现回升态势，同环比齐增。武汉、天津、重庆、长沙、昆明、宁波、常州、徐州、福州等11月成交环比持降，不过同比转正，已好于去年同期，整体市场走势已初显止跌回稳征兆。少数城市诸如南宁、无锡等同环比延续降势，整体成交仍延续低位徘徊。

克而瑞研究中心指出，总体来看，11月利好政策密集叠加下，核心一二线城市整体仍处于持续放量期，重点30城新房成交同比回正，达年内新高。

12月新房成交或迎翘尾行情

展望后市，克而瑞研究中心认为，从11月核心一二线城市周度新房成交面积变动情况来看，增长势头不减：据克而瑞研究中心监测数据，11月第三周（11.18—11.24）30城新房成交面积环比增长26%。12月恰逢房企业绩冲刺季，供应有望持续回升，不排除部分房企为冲刺业绩而进行年末大促。考量此影响，预计整体成交环比有望回升，小幅翘尾。

中指研究院也认为，“9.26”新政支持力度大，效果持续性强于以往，房地产市场出现阶段性“回稳”。当前需求端政策已较为宽松，居民购房首付比例及贷款利率已达历史最低，限购政策也处于自实施以来最宽松阶段。随着年末房企冲刺销售业绩，加大推盘力度，预计12月房地产市场将保持一定活跃度。房企应把握政策窗口期，加大推盘促销力度，并保持审慎的投资态度，聚焦投资确定性高的项目。

分城市来看，克而瑞研究中心认为，城市分化预期延续，京沪深等核心一线城市仍是成交热点，随着供应上升，新房成交预期延续增势；还有部分二线城市诸如武汉、南京、苏州等经历了前期深度调整，购买力有修复态势，随着年末房企加强折扣力度，刚需刚改客户仍有释放空间，还有多数内陆三四线城市，楼市热度仍有待核心一二线城市传导。

本报综合消息

送“现金花束”很浪漫？警惕洗钱新暗道！

由于银行卡开户源头风险防控仍存漏洞、洗钱手段不断翻新等原因，近年来我国洗钱违法犯罪高发，打击洗钱违法犯罪的形势严峻。

◆ 通过买卖“现金花束”、充值“手机话费”洗钱

2023年年底，黑龙江省鸡西市公安局发现洗钱团伙通过在鲜花店购买“现金花束”洗钱的违法活动。鸡西市公安局新型涉网犯罪侦查分局专案二大队大队长袁泉说，洗钱团伙短期内在多家鲜花店预定2万元的“现金花束”，鲜花店经营者只收取200元加工费，在不知情的情况下帮助他人转移违法犯罪资金。

鸡西市公安局新型涉网犯罪侦查分局专案一大队大队长尹逊鹏介绍，目前新技术、互联网金融发展迅速，不法分子利用招募卡农、虚拟开户、空壳公司、网络赌博和虚拟币交易等实施洗钱犯罪活动，洗钱方式变得五花八门，对经济金融安全、社会稳定造成严重影响。河北保定警方曾侦破一起利用手机话费在线充值平台为支付结算方式的新型网络赌博案件，涉案金额近100亿元。

◆ 境内外网络平台成洗钱犯罪温床

记者调查发现，在“X”“Telegram”等境外社交媒体软件上，充斥大量针对我国境内实施的对接联系洗钱的推文和群组。记者在其中一个群组发现，群内有超1万名中文用户，群组内容包括交流洗钱收益、充值手机话费的洗钱方法、招募线下代理的广告。境外社交媒体软件上还存在利用“加油卡”“火币”“泰达币”等方式洗钱的招募群组，群组中文用户均过万人。

境内外网络平台成洗钱犯罪温床。记者在“Telegram”针对境内洗钱交流群组中发现，群组公告发布的洗钱教学视频也用境内软件进行实操。鸡西市公安局新型涉网犯罪侦查分局副局长王明辉说，洗钱团伙都使用“Telegram”进行联系，其加密通讯的私密性强，为犯罪分子销毁犯罪证据提供了便利。

◆ 打击洗钱存难点

银行卡开户源头风险防控仍存漏洞。鸡西警方近期破获的一起案件中，洗钱团伙通过注册办理空壳公司，招募并指使“卡农”前往某金融机构办理银行卡。金融机构工作人员上门核查，因其有真实店面和营业执照，无法分辨真伪，后续为其办理银行卡12张并开通网上银行。洗钱团伙利用“卡农”办理的银行卡洗钱，涉案资金达3000余万元。

业内人士透露，洗钱团伙在选开户行时更倾向于地方性银行、农商行，因为其各省分行之间数据不互通，在A省办了卡，在B省查不到，这就意味着洗钱团伙可以在同一家银行不同分行办理多张银行卡。

犯罪成本较低，受利益诱惑参与洗钱问题突出。黑龙江省公安机关一位熟悉案情的民警介绍，当前“两卡”非法买卖并不少见，手机卡价格几百元到1000元，银行卡价格一万元到两万元。鸡西市鸡东农商银行副行长祁丽说，每个柜台办理业务时都会告知不许非法出售出借银行卡，但有的年轻人刚步入社会就把社保卡卖了。

◆ 织密新型洗钱风险防控网

进一步完善反洗钱联动机制。首先，金融机构的反洗钱义务和责任要强化，须严格执行有关规定。同时，工商等部门应将关口前移，加强中小企业注册审核，防止洗钱团伙利用“空壳公司”进行洗钱活动。此外，地方性银行要建立统一数据库，消除信息壁垒，与公安、税务、工商等部门建立防洗钱信息共享机制。

扩大反洗钱宣传的覆盖面和影响力。北京市盈科（南京）律师事务所律师王劭丹等建议，提高公众对洗钱犯罪的认识和警惕性，普及洗钱犯罪的危害性和防范措施。

加强境内网络平台监管，加强境外反洗钱合作。黑龙江龙信达律师事务所律师周莹等呼吁，加强国际合作，包括分享洗钱犯罪信息、协助调查取证、共同制定和执行反洗钱政策等。同时，加强对境内网络平台的监管，提高巡查敏感度，对异常店铺进行封禁处理。

本报综合消息