

Focus

房贷政策走向仍不明朗 部分银行先行收紧

上海证券报获悉,交通银行总行近日发出通知,要求从11月1日起对二套房的审核标准,由原来的以个人为单位,变更为以家庭为单位。银行方面的人士表示,对于个人投资者而言,很多家庭用夫妻分别买房来享受首套房优惠的做法,以后行不通了。

◎记者 于兵兵 ○编辑 衡道庆

不排除其他银行跟进可能性

如何界定买的是第二套住房,涉及贷款买房人可享受怎样的借款政策,如果以个人名义判断,意味着夫妻二人各买一套都算是首次置业;如果以家庭为单位来考量,夫妻或子女的名义都不可能再享受首套房的待遇。因此,这一界定对即将买房的人来说至关重要。

为了照顾目前已经在申请贷款的客户,交通银行将调整二套房审核标准的最后执行日期定在本月15日。这是为了避免因贷款政策的突然变化而影响客户的正常买房。比如已经被通知可以贷款七成的客户,如果调整了标准,只能贷六成,那么可能导致客户无力承担成本而中途退房。”一位交通银行信贷经理告诉记者。

业内人士表示,这一政策并非来自央行。此前各家商业银行对二套房界定标准不一。此次交通银行收紧二套房贷属于自主行为,但不排除其他银行跟进的可能性。

二套房仍可享受优惠利率

对于近日传言的上海等地统一将二套房利率上浮10%,上海一位商业银行人士表示,从央行层面目前没有新政策下发到各商业银行。业内的猜

测是,政策仍是原政策,只是部分银行近期对中介公司再次重申了严格执行标准的原则。

今年6月,银监会在《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》中明确要求,二套房贷利率在基准利率上浮10%,首付4成。此后,各商业银行纷纷表示严格执行这一要求,但多数银行只在首付成数上严格控制,在利率浮动上略有弹性。

目前我们银行还没有执行二套房贷利率全面上浮10%,最优惠的二套房贷利率可以做到下浮29%。”一家沪上商业银行信贷经理称。

优惠政策何时退出仍存分歧

今年10月底,上海一些商业银行中传言,房贷优惠利率下浮30%的政策将在明年取消。后有媒体求证央行,央行否认近期该政策将有变化。随后,上海、广州、南京等城市部分银行上调二套房利率至1.1倍的消息传出。

一位北京开发商向上海证券报表示,目前各方在优惠政策何时退出,以何种方式退出等问题上仍存在分歧。这导致了传闻之间无法相互印证。即便有银行解释称收紧房贷与全年房贷任务已经完成有关,但我们认为,优惠政策将逐渐弱化是不争的事实。”上海公积金管理中心一位研究员告诉记者。

收紧房贷更多出于银行控规模需求

◎记者 邹靛 ○编辑 陈羽

近日,有关二套房贷收紧的消息不断传出,着实让贷款购房者心头一惊。

地产中介纷纷借机打起了购房从速”的招牌,声称商业银行贷款利率优惠政策年底将有变”。商业银行则表态:政策未明,从紧”先行。在年中房贷冲高之后,本次商业银行对于房贷的谨慎态度,并非来自政策吹风,更多是出自银行年底控制信贷规模增长的需要。在此背景下,收紧二套房贷审批自然浮出了水面。

今天看房吗?这套房产恐怕等不到明天的,最近银行贷款政策可能有变化,要贷款买房的得赶紧了。”记者电话咨询了浦东一家地产中介,显然,房贷利率优惠政策有变的消息已经传开。不论消息是否属实,地产中介都很懂得适时营销策略。

据记者多方了解,目前上海市场上,调整二套房贷优惠利率政策的商业银行并不多。但在具体执行过程中,地产中介反映,商业银行普遍拉长了贷款审批时间,条件审核也比之前谨慎了”。

之前有媒体报道,南京、杭州等地商业银行已调高二套房贷利率,除首付四成外,贷款利率执行基准利率上浮10%的不在少数。江苏银监局人士在接受采访时表示,近期监管部门并非就房

贷或是二套房贷对商业银行进行窗口指导,如果有上述情况,也是商业银行根据自身经营需要做出的调整”。

据本报之前报道,人民银行、银监会就是否调整二套房贷优惠利率政策均有讨论,但并非有明确的政策变动信号。但起于部分股份制商业银行的“自发调整”行为,背后又似有政策意图。

一股份制商业银行零售银行部负责人认为,商业银行进行房贷政策执行的调整,主要还是出于银行自身经营的需要,并且商业银行互相模仿或是跟风操作也是常有的情况。今年上半年大家放贷都很猛,就信贷投放量来说,很多银行到年中或是三季度已经完成全年指标,剩下的就只是对存量贷款进行以新换旧而已。房贷业务从二季度开始就增长很快,大型项目投完之后,个人消费贷款是支撑下一阶段信贷增长的重点。但是临近年底,银行对于信贷规模已经进入控制期,就算是主动收缩房贷也是正常的。”

根据上海银监局10月26日公布的信贷数据显示,上海地区三季度个人住房贷款增幅强劲,当季增加588.1亿元,超过了上半年总量。一国有银行上海分行房贷部负责人表示,相比周边省市,上海地区今年的房贷增速更快,总行在对房贷地区分布的指导中也有提出需控制增速的问题。”

■相关新闻

10月一线楼市成交出现“翘尾”

◎记者 李和裕 ○编辑 衡道庆

虽然今年楼市的“金九”成色不足,但在刺激政策可能退出的预期下,“银十”普遍表现出反弹。记者昨日获得的统计数据显示,京、沪、穗一手住宅市场在国庆长假后均有集中成交。

北京市房地产交易管理网的统计数据,在连续3个月的下滑后,10月北京楼市的成交量止跌,期房住宅成交15531套,现房住宅成交4435套,分别比9月的11620套和2623套上涨34%和69%。而且从成交曲线来看,下半月有明显的放量,如期房住宅的日均成交量从上半月的三、四百套升至六、七百套。

上海佑威房地产研究中心的报告,10月上海商品住宅共成交12857套,比9月的12604套微增2%;成交均价为16780元/平方米,环比微跌0.65%。虽然增幅不算明显,但成交爆发同样

主要集中在下半月,日均成交逾千套。

广州官方阳光家缘网的成交数据显示,10月广州住房的网签总量为8985套,比9月的7165套增加了25%;签约均价9860元/平方米,环比上涨356元/平方米。虽然成交量没能回到二季度时的月均万套,但是却创下7月以来的新高,并且也是在10月中下旬杀了个“回马枪”。

对于10月楼市的“翘尾”态势,业内认为除了与传统旺季的供应较大有关外,更与近期市场关注的房贷、税费等政策即将到期有关,趁优惠条件还未到期抓紧购房,抢购”情绪的确会对当前的成交起到促进作用。”华燕市场研究中心副经理张晴怡认为。

中易安房地产担保有限公司市场总监徐东华认为,如果部分优惠政策到期后退出,可能对需求方面会产生一定冲击,从而影响到未来楼市的成交情况。

关注输美轮胎特保案



特保案没有完 中国企业坚持申诉

◎记者 冯飞勇 ○编辑 衡道庆

11月3日,中国橡胶工业协会在例行的全国橡胶工业信息发布会上特别举办轮胎特保案继续应对研讨会,吸引了200多家橡胶企业的参与。这一研讨会赶在本月中旬美国总统奥巴马访华之前召开,令业界充满期待。

对中国轮胎业冲击很大

尽管鼓励小排量汽车消费、汽车下乡、汽车产业调整振兴规划等政策刺激了国内需求,美国轮胎特保案对中国轮胎业的冲击仍很大。中国橡胶工业协会会长范仁德说,悲观预计今年全国轮胎增速将降低13%,橡胶工业增速将比去年降低10%,橡胶消费也将同步降低为约500万吨。最乐观的预计是通过拉动国内市场的调整企业产品结构来达到与去年持平。

继美国钢铁工人联合会于今年4月20日向美国国际贸易委员会提出了对中国出口美国的乘用车胎、轻卡胎实行特保调查后,印度也于5月也提出了对中国进口轮胎胎实行特保调查,同时提高了轮胎进口标准检测门槛。巴西也对我轮胎实施反倾销,从6月18日起提高关税等。传统市场的美欧贸易壁垒重重,新兴市场也步步紧逼。如果其他国家针对我国轮胎等出口保护壁垒得逞,今年全国橡胶业可能会出现改革开放以来的首次负增长。”中国橡胶工业协会会长范仁德说。

仍有降税可能性

中美轮胎特保案自生效起2

个月内仍要在WTO框架下磋商,6个月后才能进行复审。这样,即使有翻盘的机会,也至少需要再等半年之后。研讨会如何继续应对轮胎特保案进行了讨论。

中国商务部公平贸易局副局长刘丹阳透露,目前我国政府正有序开展各项工作,努力促成奥巴马重申轮胎特保案,在半年之后取消这项措施。

美国前商务部部长助理、特保案中律师David M. Spooner也来到了研讨会现场。他认为事件翻盘的可能性非常小,但通过获取强有力的证据可使奥巴马把税率降至35%以下。

据David介绍,应对特保案大概有三个办法:一是向WTO申诉;二是向美国法律系统申诉;三是向美国行政部门申诉。由于WTO从未支持过特保案,且WTO的争端解决程序冗长,即使结果出来也已时过境迁,收效甚微。第二个办法也依然要花时间,效率低下。

刘丹阳透露的措施显然是第三种办法。这种办法的具体程序是:6个月后奥巴马总统命令国际贸易委员会提交一份报告,内容为关于修改或终止特保可能产生的影响。在收到国际贸易委员会的报告后,奥巴马可以单方面考虑修改或终止特保。这显然又将是一场较量,因为美国国际贸易委员会必将收集特保有效性方面的数据。

不过,David介绍说现在出现了一些有利于中方的证据:一是当前美国轮胎零售商全部涨价,这表示特保案的影响已经从低端蔓延到高端;二是关注特保案后

美国没有新开工轮胎厂的消息,田纳西州一个轮胎工厂还照样被关停,并未增加美国的就业;三是初期的新闻报道显示特保案导致了贸易转向其他国家。David认为,收集以上方面数据才有可能使奥巴马降低税率。

企业坚持继续申诉

我们对奥巴马政府改变政策有期待。虽然美国特保措施对中国轮胎行业的打击是巨大的,但我们绝不会轻易放弃美国轮胎市场。”杭州中策轮胎董事长沈金荣在会上认为不申诉将会导致行业性的灾难,下一步工作还应主要放在申诉方面,他大声呼吁中国轮胎企业特别是涉案企业不惜成本,把申诉工作继续做下去。

风神股份董事长曹朝阳也呼吁企业积极配合协会政府的工作共同应对贸易壁垒。他认为中国轮胎正在由量变向质变发展,美国特保措施对中国轮胎业的调整升级形成了障碍,将导致一些没有轮胎工业基础的国家大上生产线,制造更为低端落后的产能。

中国橡胶工业协会轮胎分会会长蔡为民更为激进,他建议我国政府对从美国进口的棉花、大豆、小麦、飞机、机械等进行反制裁并减持美国国债。此外,采取提高国内轮胎出口退税率,降低天然橡胶进口关税,扩大国产轮胎的配套比例等扶持政策。

来自美国橡胶制造商协会的John Y. Wu则认为,采取退税等补贴措施并不是好主意,势必引起其他国家的反倾销,而应采取押金等变通的办法。

■专家观点

范仁德:五大因素导致我国橡胶工业面临困境

◎记者 冯飞勇 ○编辑 衡道庆

11月3日在广西桂林举行的第十届全国橡胶工业信息发布会暨轮胎特保案继续应对研讨会,反思的气氛甚为浓厚。有关代表在讨论和建言如何继续应对输美轮胎特保案的同时,亦不忘对中国橡胶工业的发展进行反思,其中以中国橡胶工业协会会长范仁德的发言最具代表性。

范仁德指出,经过改革开放30多年的快速发展,中国成了名副其实的世界橡胶产品制造大国。但突如其来的全球金融危机,使中国橡胶工业的发展陷入了困境,面临改革开放30多年来可能出现的首次负增长,危机过后中国橡胶工业发展的出路何在,应该引起企业、行业和政府的高度重视。

范仁德认为,现阶段我国橡胶工业发展面临的困境,是一系列综合因素共同作用的结果。首先,出口比例大是陷入困境的内在原因。出口比例大是我国橡胶工业整体竞争力增强的必然结果,但是在全球金融危机的形势下,以美国为首的高消费市场严重萎缩,过多依赖出口拉动增长的中国橡胶工业反而陷入了困境。

第二,国际橡胶产业转移是陷入困境的外部原因。上世纪90年代开始,国际橡胶产业巨头米其林、固特异、普利司通等以及几乎所有知名橡胶公司纷纷在中国设厂,将部分低技术含量的橡胶产品转移到中国生产,一部分强占了中国的配套市场,一部分返销母国或其他国家,跨国橡胶企业通过转移实现了最大收益。2008年,外资企业通用轮胎在国内占70%市场,在出口中占60%。

第三,来料加工贸易是陷入困境的结构性原因。橡胶产品出口中来料加工贸易占80%以上,一方面,来料加工贸易进口和出口之间的增值有其必然性;另一方面,随着近年我国橡胶工业发展和产业结构调整,国内制造业水平显著提高,来料加工贸易配套能力不断增强,产业链迅速延伸,进一步助推了来料加工贸易的增长,抑制了自主品牌轮胎的出口。

第四,橡胶进口高关税是陷入困境的政策性原因。我国作为战略物资的天然橡胶满足率仅30%,但目前实行的天然橡胶一般贸易进口实行选择税(20%从价税或2600元/吨从量税),企业从超利出发充分利用这一政策,自然选择加工贸易方式,大量承接来料来料加工,促进了出口大增,但无助于自主品牌的培育。

第五,橡胶产品品牌影响力薄弱是陷入困境的技术性原因。国际橡胶产业巨头米其林、固特异、普利司通等凭借品牌、技术和资金等方面的优势,迅速占领了我国利润率较高的轿车、轻卡轮胎以及高档子午胎市场以及大部分出口市场,在竞争中中国本土轮胎企业处于明显劣势,特别在出口方面,我国自主品牌轮胎出口额在全国轮胎出口总额中的比例不足8%。

范仁德认为,危机过后中国橡胶工业发展面临着调整、转型、重组的抉择,要通过企业、协会和政府在各个方面的不懈的探索、改革和实践,才能促进我国橡胶工业在逆境下重生和健康发展的。

■相关新闻

中国对美进口汽车“双反”进入磋商阶段

◎记者 吴琼 ○编辑 衡道庆

中国对美国汽车的反倾销、反补贴调查已经进入磋商阶段。昨日,记者获悉,由于中美两国已经达成“不出台新的贸易保护措施”的共识,预计美对华出口汽车面临的“双反”压力将减轻。

应中国汽车行业协会要求,商务部于9月宣布,将对原产于美国的部分进口汽车反补贴、反倾销的立案审查。10月29日,商务部部长陈德铭在杭州证实,中国政府已邀请美国政府协助调查美国进口汽车的反倾销事宜。

中方将按照《中华人民共和国反倾销条例》、《中华人民共和国

反补贴条例》及相关WTO规则进行调查。与反倾销调查相比,美国汽车企业更担心反补贴一项。按照《中华人民共和国反补贴条例》第三条规定,补贴,是指出口国(地区)政府或者其任何公共机构提供的并为接受者带来利益的财政资助以及任何形式的收入或者价格支持。”其中包括出口国(地区)政府以拨款、贷款、资本注入等形式直接提供资金,或者以贷款担保等形式潜在地直接转让资金或者债务;出口国(地区)政府放弃或者不收缴应收收入”等内容。当美国汽车企业陷入破产困境时,美国政府提供了大量的贷款,且大手笔注资,此举违反

了中方规定。

诺贝尔经济学奖得主斯蒂格利茨告诉上海证券报记者,美国大量补贴汽车业的行为,破坏了WTO的自由贸易规则。按照规定,如果一国对某一行业增加补贴费,对其他成员方的经济贸易利益产生了不利影响,那么其他国家有权利加征关税。其他WTO成员有权对美国出口的汽车加征关税。”

记者获悉,美国汽车“双反”压力将不如预期大。因为10月29日举行的第20届中美商贸联委会上,中美双方一致承诺,共同反对贸易和投资保护主义,不出台新的贸易保护措施。