

# Investigation·markets

## 房贷走向迷雾重重 调控或遇两难境地

山雨欲来风满楼。进入11月份,房贷市场风云四起,收紧之声不绝于耳。

“明年的房价取决于政府的政策而不是开发商,其中的要义在于房贷7折利率优惠政策是否继续执行。”著名地产商潘石屹近日表示。

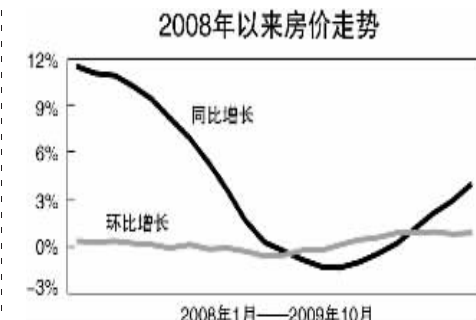
而当人们还在疑惑是否信贷已经成了国内房价的风向标时,监管层思考更多的可能是能否寻到一把“枪”,当这把“枪”向房贷市场“开火”时,既不会伤及“自住型需求”这个“无辜”,又能对“投资型需求”给予“震慑”。

◎记者 唐真龙 刘雨峰  
◎编辑 颜剑 陈羽



史丽 资料图

### 调控或两难



尤雷雷 制图

仔细深究起来,房贷和房价之间,还存在一个“鸡生蛋还是蛋生鸡”的问题。

然而有一点是毫无疑问的:今年以来爆发式增长的房贷对房价起到了助推作用。据统计,今年上半年房地产市场在经历近半年时间的低迷之后开始出现回暖趋势。1—6月,全国完成房地产开发投资14505亿元,同比增长9.9%。全国商品房销售面积同比增长31.7%,商品房销售额同比增长53%。

今年以来,房地产开发企业对个人按揭贷款的以来程度在逐步提高。”交行金融研究中心研究员唐建伟表示。根据交行金融研究中心的统计,今年上半年,房地产开发企业的资金来源中个人按揭贷款占比11.9%,同比提高4.5个百分点;自筹资金占比34.8%,同比下降4.1个百分点。

在地方政府的刺激政策以及银行信贷资金支持之下,房地产市场在进入三季度之后显现火爆的发展局面。国家统计局的统计数据显示,9月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨2.8%,涨幅比8月份扩大0.8个百分点,同比增速创12个月以来新高。前三季度,房地产市场呈现量价齐升的局面,全国完成房地产开发投资25050亿元,同比增长17.7%。全国商品房销售面积58371万平方米,同比增长44.8%。

高房价是否将会引发市场对房贷政策的调控?对于近期市场上有关房贷市场要收紧的传言,监管层给予了明确否认,银监会副主席蒋定之本月早些时候在北京国际金融论坛间隙接受本报记者采访时表示,银监会关于一套房和二套房的政策均没有变化。

对于本报记者上述调查的结论:近期部分银行收紧房贷的行为应该属自身经营行为,并不代表相关政策已经发生了改变,交行金融研究中心唐建伟表示认同。唐建伟分析,部分银行收紧房贷主要原因是临近年末,由于上半年整个银行业信贷完成情况相当好,大多数银行都提前完成了全年的信贷计划,业务压力已经没有了;另一方面,就是监管层态度,如近日银监会要求商业银行合理安排年底前信贷投放节奏,确保信贷平稳持续增长,防止大起大落。

而把今年新增信贷规模控制在10万亿以内,这也可能作为银行监管层窗口指导的一个指标,由此角度来讲,银行从总行到分行肯定也会对新增信贷量做相应的调控。上述多方面的因素使得银行在年末收紧房贷。”唐建伟说。

短期来看,房贷政策进行调整不太可能,而对于赵先生这样打算买房的人,明年的房贷政策究竟如何调整才是关注的焦点。对此,记者采访了多家商业银行负责人,他们均表示目前尚未接到相关部门任何有关房贷政策调整的通知,明年的房贷政策如何执行现在还不清楚。

对此,唐建伟分析,如果排除监管层政策因素的变化,明年年初银行还是会争抢业务的现象,至于下半年,形势很不明朗。目前,刺激政策在明年二季度退出的预期相当强烈,而在这种预期下,银行会抓紧“做大量”,不管是经营企业贷款还是房贷,都会有放贷冲动。”他表示。至于首套房7折会不会取消,唐建伟表示,目前来看可能性不大。政府对于居民自住性需求还是满足,要抑制的主要还是投资性需求,不排除会把二套房贷款利率优惠取消。”

深圳房地产研究中心副主任王锋在接受本报记者采访时表示,投资需求借助较低的按揭贷款门槛和投资成本重新抬头并呈现不断蔓延之势。”据王锋长期的跟踪研究,深圳房地产市场走势受资金供给面的影响较大。王锋指出,尽管国家一再强调适度宽松的货币政策不会改变,但调整信贷投放结构、保证实体经济资金支持将是未来货币政策的着眼点,投向房地产市场的信贷资金将受到严格的用途审查和规模控制。

复旦大学房地产研究中心副主任华伟表示,监管层目前其实处于两难境地,如果要出台调控政策,既要考虑保证居民的自住性需求,又要抑制投资性需求所带来的房价结构性泡沫。但是更值得注意的是,监管层对于调控政策制定的依据上,对于自住型需求如何严格的界定,对于调控对象的明确,以及调控工具的针对性方面均存在困难。

调控了没用,调得太剧烈又打压了地产市场,华伟表示。他认为,政策调控必须有政策,而目前来看,制定一个合理的政策并非易事,在调控政策出台之前,房贷还只能是按银行自身的信贷计划实施。

### 1 沪深房贷市场风声鹤唳

“买还是不买?”这几天,在上海陆家嘴一家德国制药公司上班的赵先生一直在考虑买房的问题。2005年,赵先生从国内一家著名大学毕业之后便一直供职这家世界500强的德国制药公司,目前有40多万元的积蓄,月薪税后有9000多元。

买房吧,现在上海房价这么高,压力很大。”赵先生告诉记者,“不买吧,最近中介一直打电话催着去看房,说是年底不买,明年买会更贵,而且要多交税费,最关键的是听说房贷利率优惠要取消了。”

同赵先生一样,很多考虑买房的人目前正遭遇同赵先生一样的矛盾。有一部分人当机立断出手,而另一部分则还在观望:房贷是不是真的要收紧了?正在赵先生犹豫不决的时候,房产中介那边传来一个消息让他更加不安,建行已经收紧房贷了,恐怕其他银行也要跟着来了。”

房贷是否真的收紧了?怀着和赵先生一样的疑问,记者拨通了建行上海分行的客服电话,工作人员告诉记者,与前段时间相比建行房贷政策确实起了一些变化,主要是视客户的资质情况和首付情况不同,给予的利率优惠也不同。对于首套普通自住房贷,如果客户的首付在40%及以上,则房贷利率为七折;首付在30%到40%,则房贷利率为七五折;首付在25%到30%,则房贷利率为八折;首付在20%到25%,则房贷利率为八五折。

记者随后又拨通了工行和中行两家银行的客服电话,这两家银行都表示,房贷政策近期并没有变化,仍然是执行原来的政策:即首套住房及改善型住房享受首付款最低两成,利率7折优惠。而二套房则要求首付不低于四成,利率在基准利率的基础上上浮10%。我们的房贷政策与一年前相比没有任何变化。”另一家国有银行交通银行的副行长叶迪奇对本报记者也这样说。

根据各大银行上海分行的口径,除建行之外,目前各银行基本上还在执行原来的房贷政策,房贷政策并无明显收紧。不过记者通过走访了部分银行的网点得知,房产中介口中传出的房贷收紧的传言并非空穴来风。

我们这里的房贷发放确实已经收紧了。”中行浦东分行一房贷经理告诉记者,收紧主要体现在二套房政策上,我们

现在严格执行央行和银监会的规定,对于非改善型二套房,首付比例不得少于四成,利率在同期基准利率的基础上上浮10%。”此外,还要对客户的资质进行评定,并经过银行的审核。收紧主要体现在相关审核手续上,年初标准可能松一些,但现在不行了。”

在今年年初,记者对同一话题进行调查时,对于非改善型二套房,多家银行的信贷经理都会热心帮记者出主意,通过一些变通的手段将二套房视作首套房从而给予首付成数和利率上的优惠,但目前这条路已经行不通了。记者走访了工行、中行、交行和建行多家网点,所得到答复均是严格按照相关规定执行,即首付四成、利率上浮。

另一个被视作全国房地产市场风向标的深圳楼市,收紧的风声也已弥漫。不过当记者以客户身份致电工行深圳分行、建行深圳分行,得到的答复均是首套房以及改善型住房仍可以享受首付最低两成,利率7折优惠,而第二套房必须首付不低于四成,利率上浮10%,与前期相比,这些银行的房贷政策均没有改变。

然而同上海房贷市场一样,虽然商业银行都称房贷政策没有变化,房地产中介却已经“风声鹤唳”,尤其是对于第二套房。深圳中原地产中介按揭部人士近日向记者透露,由于大部分深圳银行本月已收紧了二套房贷政策,所以目前下面的业务员均会告知客户,第二套房贷要求4成首付,利率最多只能打8.5折。

记者在调查中也发现,部分银行支行仍能对二套房进行优惠,但相较10月中旬记者采访时的就是第三套房贷也能享受7折优惠,已经“收敛”了很多,某四大行之一的宝安支行个贷经理对记者表示,目前已经不敢再跟客户承诺能申请到二套房贷优惠了,如果要办二套房贷的话,必须抓紧”。行里的领导最近经常提醒我们,手里不要留“单子”,有单就尽快做。”

当记者问及为什么房产中介不能做二套房贷而银行还可以时,该信贷经理分析说,中介办理房贷的手续比较复杂,且以二手房居多,所以银行受理贷款申请到审批的时间周期较长,往往是两个月以上,而在现在的敏感期,谁也不敢保证两个月后政策是否会变,理所当然,中介就不敢提二套房优惠了。”

### 2 房贷潜规则:年初年尾“两面派”

我们今年的指标已经完成了差不多了,现在仅有少量指标留给优质客户。”某国有大行上海分行浦东支行一位信贷经理向记者表示。这位信贷经理告诉记者,每年年初分行都会给各支行定一个指标,即本年度必须要完成的额度,这一指标关系到分行对支行的年终考核,同样关系到对信贷经理个人的年终考核。这一情况每年差不多,今年更是如此,因此在年初时我们要拼命做业务,不过今年情况比较特殊。”

上述这位国有大行信贷经理告诉记者,今年前两个月由于房地产市场交易清淡,房贷业务很难做,他们对完成今年的指标非常担忧,为了完成任务,年初在做房贷审核时尽量在不违反监管规定的前提下帮客户争取额度,主要是先把量做上去。”而到了3月份,房地产市场回暖,房贷业务一下子就上来了,在接下来的半年时间里,这位信贷经理每月所接到房贷业务逐月攀升。到9月份,我们基本上就已经完成全年的指标。”

记者查阅了人民银行上海总部的

数据发现,今年前两个月,上海市个人住房贷款一项均呈同比下降趋势。而自3月份起,随着上海市二手房交易的活跃,二手房贷款明显增加,从而扭转了前2个月住房贷款下降的趋势。3月份,中资行个人住房贷款增加24.4亿元,同比多增34.1亿元。在其后的4.5.6月份,中资行个人住房贷款继续迅猛增长,4月份增加33.9亿元,创近16个月来单月新增新高。5月份增加78.7亿元,创近4年来单月新增新高。6月份更是增加了127.1亿元,创单月增量历史新高,同比多增达100亿元。

个人住房贷款的快速增加在年中引起了监管部门的警觉。在7月份召开的银监会2009年第三次经济金融形势通报会上,银监会主席刘明康强调,今年上半年,我国银行业贷款规模迅速扩张,当前要特别防范包括房地产市场风险在内的新风险点,严格执行二套房贷标准。不过这一警示并没能给持续升温的房贷市场降温,以上海房贷市场为例,7月份个人住房贷款继续保持大幅

增加,而8月份再次以170.2亿元的增量创出了历史新高。

进入四季度,上海个人住房贷款开始有减速趋势。根据人民银行上海总部最新公布的数据,10月份,上海市个人住房贷款新增91.6亿元,较上月少增51.8亿元。目前银行对我们各分支行是独立考核的,对我们来说今年的指标已经完成了,我们不希望在年底前冲得太高。”前述国有大行信贷经理表示。如果今年从10个亿冲到15个亿,那明年我们至少要15个亿开始,万一明年做不出来怎么办?支行自己也有本账,到年底时我们自己也会衡量一下。”

对于银行这样的放贷规律,监管层也是心知肚明。目前,银行各个支行无论是哪一级别的任务都完成了,就不太想放,但是等到明年年初贷款指标下来后,银行惯例是“上半年很命放,下半年使劲收”,都是这规律。除非人民银行与银监机构明令规定,才会执行。”央行某大区分行货币信贷处一位负责人表示。

### 3 收紧房贷:为了收益的本能冲动



除了指标用尽之外,部分银行收紧房贷也出于自身经营考虑。房贷利率打七折对银行的净息差有很大影响。”交行金融研究中心研究员唐建伟对本报记者表示。根据交行金融研究中心统计,2009年上半年商业银行贷款利率与去年同期相比均呈下降趋势,由于房贷市场竞争较为激烈,再加上首套房打七折的政策,个人住房贷款利率远低于商业银行一般贷款利率。

这对商业银行净息差有很大影响,尤其是房贷业务占比较高的大型国有商业银行。”根据建行半年报披露,截至6月30日,建行个人住房贷款余额7149.2亿元,继续保持行业领先地位。对于一部分大型银行来说,它们的确有提高利率的冲动。”唐建伟表示。

虽然大型银行从自身经营战略考虑对房贷利率的执行进行了一些调整,但对于规模较小的商业银行,房贷业务依然是它们要努力争取的优质业务。近来,受到价格和信贷政策的影响,全国部分主要城市的房价有所回落,但由于开发商流动性充裕,他们并没有主动大幅降价的意愿,加之人们对通货膨胀的预期犹存,我们预计在没有重大新政策出台的情况下房地产市场将延续现在的态势。”深圳发展银行行长肖遂宁表示。

为适应当前的经济形势和房地产市场发展变化,深发展将重点发展个人住房按揭贷款,为此行内还将给予一定的政策倾斜,产品部门陆续推出创新产品,保持产品优势的市场竞争力。通过

这些措施留住客户,使我们银行成为其主办银行,以此积极推进零售贷款。”这位负责人表示。

记者在采访中了解到,虽然多家银行目前在执行层面均收紧了房贷发放尤其是二套房贷,但针对优质客户,银行还是留出了一定的额度。在上海本地一家商业银行供职的谭先生告诉本报记者,近期他买的第三套住房就在工行申请到了首付三成、利率七折的优惠。工行上海分行一位人士告诉记者,对于优质客户,这样优惠是有可能的,由于这位谭先生是金融同业,资信状况以及工行对其房屋的评估和其他相关资产的评估结果都不错,因此给予他这样的优惠,不过这属于少数情况。”