

上证第一演播室 特别节目

银监会严查“房贷
炒股”掀房地产金融
监管风暴



详见 C10

“言过其实”的徐汇 中海瀛台

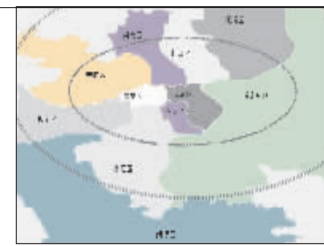
徐汇区唯一在售
临江楼盘中海瀛台“吹
牛”遭罚



详见 C11

上海环线区域在 售新盘一周行情

上周上海商品住
宅市场成交情况有所
好转



详见 C12

“杞人忧天”系列 (二)

房地产金融 新问题难煞老革命

【策划人语】

金融是房地产的支柱,但如今却似乎有些若即若离。一方面,作为资本市场的重要投资内容,房地产市场日益体现出鲜明的金融特性;另一方面,金融机构对于处于调控阵痛中的房地产市场却是又爱又怕、欲迎还拒。无论是加息的心理预期和实际可能,还是银行信贷大战掩盖下的违约率升高难题,抑或是一时难以见到成效的“限外”新政,房地产金融领域面临越来越多的新问题。传统的指引性、调节性的政策取向略显单一和乏力,在综合化、市场化调控措施难以切实落地时,金融大棒能否在房地产调控中真正奏效?这将是今年必须面对和解决的问题。

(柯鹏)

加息 杀手锏也在失灵?

□本报记者 于兵兵

上月底,素有中国金融风向标人物之称的中国人民银行行长周小川来到上海,尽管他是为参加瑞士银行年会而来,但媒体最终多以“关注房价、不谈利率”作为报道周小川此行的报道标题,金融政策决策层对房地产市场的重视程度可见一斑。

周小川表示,尽管多数行业原则上都应允许其按市场规律自由发展,但对于房地产市场,央行仍需要密切关注,并加以分析。虽然没有进一步透露央行考虑出台哪些货币政策来调控房地产市场,业内人士的普遍预测仍是加息和上调存款准备金率等货币紧缩政策。

从2004年10月到2006年8月,央行连续四次上调金融机构贷款基准利率,5年以上贷款利率一路从5.04%上调到6.84%。除此之外,从2004年至今,金融机构存款准备金率同样经历五次上调,从原来的7%调至目前的9.5%。尽管两类紧缩货币政策的出台源于资金流动性过剩、固定资产投资过热等大的经济背景,但不可否认的是,房地产投资在固定资产投资中占据重要位置,大量过剩的流动资金看好房地产市场发展,进入速度历史罕见。

“加息的作用是抑制炒房者借助银行贷款囤房炒房,提高存款准备金率则是为了收缩金融机构的贷款总额,抑制其向房地产市场等领域的放贷冲动。”房地产金融专家林荣时称。

然而,四次加息、五次上调存款准备金率并没有立竿见影地挡住一路上涨的房价。从70个大中城市的房屋销售价格指数上看,2006年,几乎每月的房价都以5%以上的同比涨幅一路飙升。

对于造成这种情况的原因,林荣时表示,一是每次加息幅度不大,面对涨幅远高于利率涨幅的房价,投资者多数认为加息成本可以被收益抵消;二是金融机构在没有找到新的贷款出口时,微幅上调的存款准备金率同样不能本质上收紧放贷闸门。再加上房地产投资掺入了人民币升值等宏观经济因素的影响,简单的加息政策对房地产市场的调控作用变得收效甚微。

根据国家统计局公布的最新统计数据,我国2006年12月的消费者价格指数(CPI)从11月的1.9%上升到了2.8%,远远高于大部分经济学家此前预期的1.9%。专家分析,这增加了市场对通胀可能迫使央行进一步紧缩货币政策的预期,进一步加息不可避免。但是,加息紧缩货币政策的出台源于资金流动性过剩、固定资产投资过热等大的经济背景,但不可否认的是,房地产投资在固定资产投资中占据重要位置,大量过剩的流动资金看好房地产市场发展,进入速度历史罕见。

“加息的作用是抑制炒房者借助银行贷款囤房炒房,提高存款准备金率则是为了收缩金融机构的贷款总额,抑制其向房地产市场等领域的放贷冲动。”房地产金融专家林荣时称。

信贷 难抑的银行获利冲动

□本报记者 于兵兵

除了以加息方式抑制中小投资者的炒房势头外,新形势下的房地产金融现象使决策者不得不面对更多的监管与调控职责。

日前,银监会发布《关于进一步防范银行业金融机构与证券公司业务往来相关风险的通知》,禁止信贷资金被挪用入股市,银监会权威人士透露,春节后将全面开展检查工作,住房按揭贷款将成检查重点。市场人士反映,此举与近期投资者将住房抵押贷款投入股市的行为相关。

此前一个月,有关投资者为投资股市将住房抵押,或将原抵押贷款追加抵押的报道不约而同地出现在深圳、上海等新闻报道中,新的投资泡沫和信贷风险浮出水面。“银监会的新政非常及时。”市场人士评价,这体现了金融监管部门越来越成熟和敏锐的市场反应能力。但是,看到了问题不等于会在操作层面切实解决。“各地银行分支机构繁杂庞大,情况各不相同,完全堵截类似违规做法很难做到。”上海

一家中介机构金融服务部门的工作人员称。据了解,尽管央行各类房地产信贷政策都相当严格,但一些中小商业银行受市场竞争和盈利冲动的驱使,宽松的放贷情况时有发生。“比如对房产评估不严格,按揭可以超过评估后的最高贷款限额等。”上述人士称。

放贷冲动不仅限于按揭贷款,为了在紧缩的房地产信贷政策中找到生存空间,各银行在收紧中小房地产开发企业贷款的同时,仍然对大型房地产开发商,尤其是土地储备较多、信誉较好的房企提供绿色通道。“但是,受到土地增值税等重大税费政策影响,很可能拿地越多的企业资金链会受到重创。房地产企业的盈利水平需要重新评估。”上海兴海房产综合开发公司有关负责人表示。

“在房地产市场繁杂多变的综合形势下,金融监管和政策制定部门需要更全面分析这一行业的综合能力,以避免出现大范围的坏账风险。这就要求各级金融部门的决策层同样是房地产领域的专家,做到这一点确实不容易。”民生银行北京分行一位贷款部经理感慨。



金融调控大幕开启,房地产市场在变革中又需要解决不少新问题 资料图

限外 堵截热钱还看落实

□本报记者 于兵兵

在众多的房地产调控新政中,“限外令”是最让人关注的政策之一。

2006年7月24日,建设部、央行等六部委公布《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》,限制外资进入房地产市场,堵截热钱流入成为坊间盛传的新政首要原因。然而,在新政出台后的半年时间里,各地关于限外的实施细则迟迟未出,限外之说几乎被束之高阁。其间,上海酝酿“一证一套房”等传闻频频传出,但最终未果。而操作层面,不同市场的购房面临的境况也各不相同。

2006年10月,上海传出

消息,浦东等区域限外出现异动,外资在购买商铺和办公楼时遭遇叫停,一切手续停办。此后,相继有媒体曝出外资购买住宅受到“第二套限售”的政策。但令人费解的是,上海主管部门一直没有公布明确的“限外令”细则。

还有北京,从2006年7月21日开始,北京暂停了外资购房的一切登记备案工作,外资在京购房陷入长达半年的停滞状态,直到近日,北京“限外令”姗姗而来,成为全国首个明确限外政策的城市。

根据北京的限外细则,境外个人在北京市购买自住商品房,一人只能购买一套住宅。交易权属管理部门将通过全市统一信息平台的交易权

属管理系统验证其购房情况。为保证一人一套房的执行,购房者需要出具由北京市公安局出入境管理处开出的《境外个人在境内居留状况证明》;各国驻华大使馆、各国国际组织驻华代表机构在京购房还需要提交外交部同意其购房的照会。

“这可能是目前各地最严格的‘限外购房’做法了。”市场人士评价。但根据北京建委等部门的解释,外资在2006年7月21日以前的购房行为不计入规定限制范围,也就是说只有在2006年7月21日以后的购房才有“仅限一套”的规定。

“尽管如此,对于那些积极在北京购置房产的境外人

士,尤其是大量的港台人士来说,还是会起到限制作用的。”一位台湾媒体人士评价。

与北京相比,上海等其他一线城市“限外购房”细则仍在酝酿的路上。“因为没有明确说法,大部分区域的外资购房目前还没有限制,对于机构投资者而言,如果是已经落地注册了公司,又有强大经济实力的机构,就不会受到‘171文件’的影响。”嘉凯行销市场总监林戈表示。

同时,由于外资购房主要集中在一线城市,“限外令”并不被市场视为具有普遍影响的政策。“外资一旦大举进入二线城市的房地产市场,限外细则难产的影响可能更大。”专家称。

■记者观察

金融变脸促楼市变局加速

专家指出,在此轮陆续出台的20项房地产调控细则中,金融政策被视为执行到位、效果明显的典范,而这与入世后金融市场开放、金融体系本身的风险防控意识相关,与人民币升值预期下国家金融安全的考虑相关,也与楼市本身泡沫挤出的政策导向相关。

于是,在去年,我们看到了利率上调、存款准备金率上调,看到了银行体系对房地产市场的“倒戈”,房地产信贷层层受限。而今年,在以落实有房地产品调控政策为主的调控基调已经定下,金融系统的风险防控意识显然还将进一步增强。

事实上,今年1月下旬,银监会就对商业银行下发了一份关于加强房地产贷款管理的文件。根据媒体披露,这份名为《关于继续深入贯彻国家宏观调控政策切实加强房地产贷款管理的通知》的文件在银行系统内发布,且措辞严厉。其中,银监会严厉批评银行贷款“三查”制度形同虚设,授信尽职调

查流于形式;并指出个人住房贷款“假按揭”问题突出,加大了银行信贷风险。

此外,项俊波也透露,今年央行将从多个方面部署货币信贷和金融的工作重点,除了加强和改进信贷政策实施方式,加强金融市场监管和管理等,还有很关键的一点便是继续加强房地产金融政策落实工作,加强同相关部门配合,采取切实有效措施稳定当地房价,研究探索支持弱势群体住房需要的金融政策。

“当前银监会加大房地产贷款检查力度,央行加强房地产金融政策落实都是有必要的,当然实际效果还有待时间检验。”有业内学者指出,“但不管怎么说,挥舞着的金融大棒誓要在这场房地产投资热刹住。”

“对房地产不能放松‘银根’。”国家发改委经济研究所经济形势研究室主任王小广在“国六条”掀起新一轮房地产调控风暴后就已指出,要注

意有三股强大的力量可能使房地产调控夭折。第一股力量是仍有投资冲动的银行机构,第二股力量是仍把房地产看作“摇钱树”的地方政府,第三股力量是仍大量存在的投机资金,必须加强对这三股力量的有效调控或监管。

银行信贷两极分化可能还会是今年房地产市场不可避免的一个趋势。“从目前来看,国内房地产贷款对银行还不构成金融泡沫。但从长远来说,防范风险的意识确实必要。”上海易居房地产研究所所长李战军曾向记者表示,“但这并不等于房地产调控在2007年银行业发展中占据大量权重,如何改变单一的信贷业务模式,应对国际银行品牌竞争,同时打好人民币升值一役仍然是明年金融体系的核心工作。”

同时,受金融政策步步紧缩的影响,业内人士普遍预测,房地产行业在资本面上今年仍将压力重重。

楼市评弹

伤心的经历



□柯鹏

对于海外资本,国人的态度曾有不小的变化。从数百年的闭关锁国“防狼”到百年前魏源的“师夷长技以制夷”,直到新中国建立之前,大多属于悲惨的回忆。

往事不堪回首。作家张远山曾有短暂的教书生涯,有一天上课时,他给学生提问说,请举出一次人生伤心的经历。半天无人应答,后来一个女生站起来,慢慢地说,读中国近代史的时候。

当今的中国,早已脱胎换骨,当今的中国楼市,则曾经从外资中获益良多。管理经验、发展模式、营销手段……我们的开发商都从外国老师那里学艺不少;但是,不可否认的是,外资在追逐于外到大举进入,良莠不齐也难以避免,在国内部分地区,托高房价、催生泡沫的幕后之手,外资也难辞其咎。

这几天,中国大陆“天宇第一号”豪宅汤臣一品是悠悠卖出了第三套,虽然一套公寓房的总价“仅仅”是8500万元人民币,但每平方米的单价却又创了新高,达到14万元/平方米——赶上了一辆中档轿车,接盘者传言就是实力强劲的外资投行;另一方面,越来越多的海外基金不愿“限外令”,逆势加码投资中国楼市:美林、高盛、DBS……新面孔层出不穷;从直接购地、买项目到股权投资、战略投资,新的合作方式也不断涌现;从上海、北京到以往看不上眼的二、三线城市,中外合作的新区域也跨入了纵深领域。

旧时,国人对外来的攻击可谓不堪一击。胡林翼围攻安庆太平军时,曾视察军情,看见两艘洋船旋轮西上,迅如奔马、疾如飘风,吓得中途呕血、几至坠马。现在的国人可不再是百年前的畏首畏尾了。对于外资的态度,也在“为我所用、扬长避短”中潜移默化。从鼓励外资到“限外令”,北京终于率先掀开了“限外”的面纱,真正让外资只能“一人一套房”,堵住了炒作之门;外资在缴纳城镇土地使用税这一政策上也和内资站在了同一起跑线上,被纳入了征收范围。

但愿,这些调控政策都能一一落实,好让中外资都在理性健康的跑道上起跑,也让下一次我们的年轻人谈到人生伤心经历时,不是有人站起来、慢慢地说,买房的时候。

上证房产周指数(上海)

全市	1028.9点	↓0.08%
内环内	1045.2点	↓0.15%
中内环	1041.6点	↑0.06%
中外环	1026.9点	↓0.16%
外环外	1028.5点	↓0.11%