

上证第一演播室 | 中国证券网

# 房贷选择性暂停,火热二手楼市添加“冷却剂”

活动策划:柯鹏 李和裕  
主持人:李和裕  
整理:李和裕



丛力 信义房产研展主任

在宣布加息后不到一个月,提高首付比例的传闻愈演愈烈,不过我们等来的,其实是不少城市多家银行对二手房按揭的选择性暂停,这也使得经历去年调控、今年逐渐回暖的二手房市场再次神经紧张起来。银行的动作变化对二手房市场究竟影响几何?本期的上证第一演播室请来业内人士与大家一起讨论。

## 二手房贷门槛普遍提高

主持人:您能否介绍一下所了解的各地收紧二手房按揭的情况?

丛力:尽管目前各大商业银行仍执行二手房按揭最高可贷七成的办法,但部分地区部分银行暂停二手房按揭、停办抵押贷款等暗自收紧个人房贷的做法已经曝光。如我们的工作人员了解到,建设银行浙江省分行已暂停二手房按揭贷款;光大银行杭州分行表示对“房龄超20年、面积小于60平方米且地段较差”的二手房停办贷款;并且杭州各银行对50平方米以下的房屋的抵押贷款均已停办。而深圳部分银行也已叫停了二手房个贷。上海银行业报道近日已提高了两套以上住房贷款的申请门槛,但目前二手房按揭方面还没有什么明确的新办法出来,不过二手房贷审核也比较严格,中介接手的房源中间都需经评估,房龄长总价低的房子可能就不满。

主持人:您能否分析一下此次银行暂停二手房按揭或提高贷款门槛的原因?

丛力:我认为,银行业的举措主要还是出于国家宏观调控的目的,此前银监会已发出紧密追踪国家对房地产市场的调整政策,审慎发放房地产开发贷款和个人住房贷款的信号。此外并非全与个人住房贷款本身的质量风险有关,估计其中也有不少银行今年信贷额度已提前用完、下半年放贷压力大的原因。正如银监会所称,下半年的货币政策将由之前的“稳健”转为“稳中适度从紧”。

## 个人房贷政策变化影响需求

主持人:那么银行这次收紧、暂停二手房按揭贷款对二手房市场交易有哪些影响?

丛力:二手房贷款收紧对购房者还是有心理影响的,比如看到相关消息后就有购房者来询问,可见老百姓都比较关心。去年上海二手房市场经历了一个“严冬”,今年二季度随一手房回暖而量价齐升,主要是自住需求释放,当然近期也有一些投资需求冒出来,而购房者中又有不少年轻置业者,相对来说,他们经济实力较弱,如果房贷政策有变,他们可能面临延迟购房或调整需求如买小一点的房子等选择。置业者继续寻找其他合适的房屋甚至放弃购房,也会对中介的业务造成影响。

从宏观面讲,严格的房贷政策对楼市稳健发展还是有一定作用的,目前银行严查房屋抵押贷款流入股市,同时收紧个贷对抑制投机炒房、挤压部分楼市泡沫都是有利的。但眼下还不会对二手房价格产生骤然性的影响,今年上海二手房价格一直呈小幅上扬姿态,加上上海一二手房市场的联动性非常强,二手房交易往往受一手房带动,今年就是这种情况。事实上很多人还看好市场“后劲”,所以转售为租,不求赚租金,只是“拖一拖”,看后市发展,预计下半年上海二手房价格小幅上扬的状态还会保持。

## 收紧房贷就是变相提高首付

主持人:虽然二手房按揭选择



性暂停在一定程度上抑制了投资,但似乎受影响最大的还是中低收入人群,有人就说此举有“嫌贫爱富”之嫌,您怎么认为?

丛力:正如前面说的,房贷政策肯定对刚性需求有影响,如我们公司7月份的成交量统计分析,贷款购房占到交易量的40%以上,而贷款门槛提高,有相当一部分中低收入者或是年轻置业人群可能被银行拒之门外。我们也应该看到,金融手段已成为国家房地产调控中很重要的一方面,收紧房贷去年已“吹风”,还有这次传闻的提高首付比例,政府都在观望市场反应,其实收紧二手房贷款就是一种变相地提高首付,可向银行借的少了那自己付的就多了。当然,贸然的一刀切会给中低收入自住型购房者造成压力,我们不希望看到对市场造成太大伤害的局面出现。

## 投资风向

### 房价:二季度又闻涨声

国家发改委、国家统计局的调查显示,今年二季度,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨6.3%,土地交易价格同比上涨13.5%,房屋租赁价格同比上涨2.5%,物业服务价格同比上涨0.3%。新建商品住宅中,普通住宅、高档住宅销售价格分别上涨6.8%和7.1%;经济适用房销售价格分别上涨1.4%,涨幅比一季度低0.5个百分点。新建商品住宅销售价格涨幅较高的城市主要有北京18.1%、深圳12.5%、南京10.3%、南京9.8%等。二手住宅销售价格同比上涨6.9%,其中,高层住宅、多层住宅和其他住宅销售价格涨幅较高的城市主要有深圳14.0%、北海12.7%、蚌埠9.6%、北京9.4%等。(李和裕)

### 土地:五部委联合查出让

为加强土地调控,严肃查处并纠正土地出让中的违法违规行为,预防和治理土地出让领域的腐败问题,经国务院同意,监察部、国土资源部、建设部、财政部、审计署等五部门近日联合发出《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》,决定集中半年时间,在全国开展国有土地使用权出让情况专项清理工作。通知指出,各地要对本辖区内2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理。清理的重点包括是否将应当出让的土地做划拨处理、是否将应当招标拍卖挂牌出让的土地以协议方式出让、出让金的定价以及收支是否合法合规、以出让或者划拨方式取得土地使用权后有无违反规定改变用途等规划条件4个环节。(唐文祺)

### 限外:外管局发出警示

国家外管局日前发出警示,国际热钱正在流入中国,仅今年上半年涌入中国的热钱就逾千亿美元。专家指出,国际热钱主要流向中国资产市场,特别是楼市及股市,未来如果不能有效控制,热钱的持续流入将会对中国的金融安全构成威胁。此间官员透露,建立一个高效规范的跨境资金流动监管体系是今后中国外汇管理的重要内容,此外,今后还将提升监管手段,实现外汇收支全口径监管;建立跨境资金流动监管的协调机制,对跨境资金流动实现全过程联合监管;亦将加强国际合作,延伸境外,加大外汇违法违规的打击力度等工作。(李和裕)

## ■ 上证调查

### 房地产商囤积居奇现象调查

# 81%受访者呼吁加大治理“囤地捂房”

调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 倪珊珊

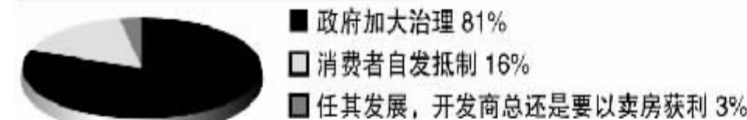
平方米的住宅楼均价,如今的报价却在35000元/平方米以上,房价是楼板的14倍。

在消费者眼中,房地产商的“囤地捂房”行为是什么性质?本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房产门户网站“搜房网”联合进行相关调查。调查结果显得有些“一边倒”,95%的受访者认为当前楼市中房地产商“囤地捂房”的情况较严重,97%的受访者认为房地产商“囤地捂房”是为了从中牟利,81%的受访者呼吁政府加大治理以改善这种现状。

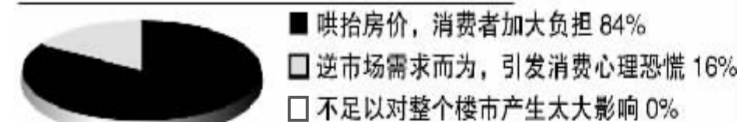
### 您觉得当前楼市中房地产商囤地捂房的情况:



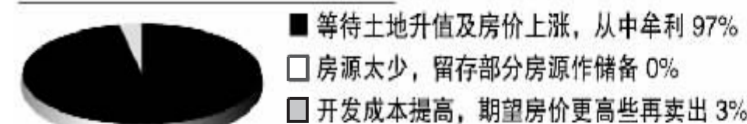
### 您觉得如何可以改善房地产商囤地捂房:



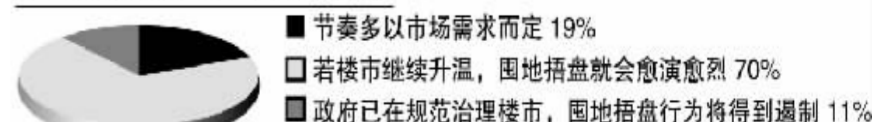
### 您认为房地产商囤地捂房给楼市带来的影响在于:



### 您认为房地产商囤地捂房的原因在于:



### 您认为未来房地产商开发售楼的趋势:



制图 张大伟

## 博客论楼

## “聚焦新一轮房地产调控”系列谈

# 我国有必要实行“一户一房”制

中国社科院金融研究所 尹中立

我国之所以将计划生育作为国策,是基于人多地少的国情。同样的理由,我国应该实施“一户一房”制度。

“一户一房”制度是指一对夫妻只允许拥有一套带有福利性质的住房,剩余福利性住房由国家回购后出租给中低收入群体。国家对居民属于计划内指标的住房采取低费、低税政策,而对计划外住房采取惩罚性的高费、高税政策。

“一户一房”制度的操作要点如下:

- 1、国家应强制规定一个家庭同时拥有两套住房的(不论是商品房还是福利房),应在未来三至五年内将多余房产全部出售完毕。逾期未出售的,国家将额外征收土地资源占用费和所得税,土地资源占用费和所得税的征收标准应与购房者所购套数挂钩,实行累进税制。
- 2、国家应明确规定,大中型城市未来新开发的商品房只向本市居民和在本地拥有正常职业的个人或其家庭出售,其他无正当理由的投资者不得购买。
- 3、有条件地允许部分家庭拥有第二套住房,如第一套面积过小、子女成年、赡养异地父母、工作调动等特殊情况,在履行必要的手续后购买第二套住房的可以免征土地资源占用税。
- 4、为了保证“一户一房”制的执

行效果,国家应在未来三至五年内完成各地商品房信息在全国范围内的联网工作。

“一户一房”制度的理论基础是我国的土地公有制,既然土地是公有制的,每个公民应该可以平等地免费享有属于自己的土地,在人多地少的国情下,“公民平等地免费享有属于自己的土地”可以定义为“拥有一套带有福利性质的住房”。

有人认为,应通过租房方式解决低收入群体的住房问题。此观点不符合中国国情,也无助于社会稳定。受儒家思想的影响,中国人追求家庭稳定的观念是根深蒂固的。美国人可以租房过一辈子,中国人是难以想象的。如果我们今天不能让大多数中国人拥有自己的住房,则在未来遇到重大社会事件时,这些人很可能就是最先走上街头的人。

纵观全球,“一户一房”制度在国外早已有之。最早的“一户一房”制度起源于英国。19世纪末英国房地产价格飞涨,老百姓怨声载道,20世纪初,国会通过法案,强制规定所有房产不得私下转让,居民待售的房产只能由政府出面收购,然后出租给贫困人口。在国会通过上述法案后的六十多年里,英国房价一直处于稳中趋降状态,调控效果非常明显。但随着时间的推移,政府也为此背上了沉重的财政负担,导致该法案在20世纪70年代被废止。在该法案被废止40年后的今天,英国再次被住房问题所困扰,解决住房问题成为新任首相的头号任务。

笔者深知,上述观点一定招致无数攻击,但笔者依然认为,没有什么更好的政策能解决中国人的住房问题了。(整理 柯鹏)

