信贷新政开始预热 炒房行为再度面临打击

第二套以上住房贷款的首付比例调整至40%以上,利率上浮空间大幅提高,商业用房和商住两用房首付比例同时上调,利用信贷手段进一步规范开发商囤积土地、房源的投机行为……

昨天,上海证券报独家披露,一系列房地产信贷新政已制定,并开始征求商业房地产信贷部门意见,最终会由银监会和人民银行联合通知形式下发,可能会赶在国庆前出台。

“提高购房首付比例,这是被市场公认的最具‘杀伤力’的房地产调控政策之一。随着楼市逐日升温,这一调控‘压箱之作’正准备启动。”一位房地产资深人士这样看待这一系列政策。

即将出台的房地产信贷新政引起各方关注 史丽 资料图

⊙本报记者 于兵兵

第二套房利率或涨10%

消息一出,引起市场轩然大波。昨天,A股地产板块大跌4.21%,跌幅与“5·30”相近。根据Wind资讯统计,70只A股房地产股昨日成交逾81亿元,下跌股票58只,占比83%。权重地产股则全线下跌,其中万科A、金融街、中粮地产、招商地产、保利地产、泛海建设分别下跌5.30%、5.19%、4.20%、5.16%、5.41%和6.43%。

昨晚有进一步消息称,新政除上调首付比例外,可能明确二次购房房贷利率上浮空间达10%。另外,新政中还提及加大对住房保障体系的金融支持,包括从利率、期限、资本金要求等方面全面支持廉租房建设。这一工作,将由央行、银监会会同财政部、建设部等多部门共同落实。

一场与房地产有关的全面金融调控很快将走向前台。分析人士认为,若上述政策最终在国庆前后落定,本已处于较高市盈率水平的地产股可能因此进入调整期。

对于提高首付比例等房贷政策本身,上海易居房地产研究院上海区副总经理于丹丹表示,新政出台后,楼市的改善性需求和弹性投资需求(指流动性过剩、股市回流引起的楼市投资需求)会由于初始投资成本增高减少。加上增加供给的政策配合,未来楼市供需摩擦会进一步缩小,而市场对提高首付比例政策出台早有预期,并已经向购房者进行政策预热。

专家评价,新政在指导思想上“比较科学”,针对第二套住房的政策可避免打击自住需求。另外,因为央行征信系统数据库已经覆盖全国,在跨城市范围内界定第二套住房的技术条件已经成熟。数据显示,截至去年底,5.33亿自然人和1116万多户企业已进入央行信用档案系统。

落实情况值得关注

也有专家表示,政策最终影响有待检验,一方面仅对第二套以上购房提高首付,这一起点弱化了此前市场估计的政策影响。另一方面,因政策执行细则未出,能否落实到位仍存在未知数。

“其中可能存在的执行难点在于是否有必要对改善型第二套住房‘一刀切’。”上海浦东改革与发展研究院房地产研究中心副主任丛城表示。比如因工作调动问题需要异地购房,因大家分小家的原因需要二次置业等。而如果购房者需要在卖掉第一套房后再购入第二套房,无疑会有较大的时间成本。

上海交通银行、浦东发展银行相关人士昨天介绍,目前支行方面还没有收到房贷新政的落实通知。“现在仍然可以贷到七成,无论第几套。”一位商业银行个人信贷部经理表示。

回顾近三年来的房地产宏观调控过程,上调首付比例几乎成为和取消预售制度等政策并列的撒手锏。提高首付成为市场公认的解决楼市过度升温的“最后一着”。也正是因为影响较大,提高首付比例的政策出台远比提高利率来的谨慎。

宏观调控以来,唯一一次首付比例的调整在去年5月,建设部、人民银行等九部委联合下发《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,要求从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求,对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定。

■各方反应

开发商
关注调控政策叠加效应

⊙本报记者 李和裕

有关商业银行将提高房贷首付比例的消息引起各方关注。一些开发商昨天向记者表示,这一政策其实影响不大,但需要注意的是还会有相关政策陆续出台,对楼市需求的累积影响不可忽视。

“银行提高第二套住房贷款的首付比例肯定是冲着抑制投资去的,但实际影响不会太大。”富力地产华东区副总裁吕劲表示。持此判断的开发商似乎不在少数,“上海楼市已经以自住需求为主导,就算是投资需求,看重的还是投资回报率能否达到预期,资金方面的受限空间不会太大。”一位上海开发商认为。

也有市场人士向记者表示,政策出台关键还看执行,对于提高第二套住房贷款首付比例,可预见的规避方法已有不少。“比如如何判断第二套房,从前一阶段深圳出台的楼市限外细则来比较,只允许购买一套自住住宅仅针对境外个人,一个家庭需要购买2处以上住房就可以通过不同产权人购买,估计这次提高首付也会出现类似情况。”

上海道邦投资管理有限公司董事总经理林荣时指出,提高首付对楼市的主要影响在于心理上而非价格上。“购房者对房贷政策还是比较敏感的,如上月深圳部分银行选择性暂停二手房按揭就导致当月二手房成交量下降。在房价持续上涨的情况下,成交量就显得很关键。只怕房贷新政仅为一个开始,考虑到今年金融调控的连贯性,政策的叠加效应值得注意,房地产企业也在静观其变。”

中信嘉华银行高级副总裁廖群认为,今年以来房价增长较快、楼市调控效果不明显,所以加强调控是有必要的,“但光是提高第二套住房贷款首付比例,对需求会有一些影响,可是影响较小,也许还会有一些配套政策出来,包括加息、限外、税收等一系列措施累积,影响便难以忽视。”

二手房市场
捂盘现象开始缓解

⊙本报记者 唐文祺

记者昨天从各家中介得到的反馈表明,对于将提高房贷首付比例的消息,市场整体反应比较平静。

在之前已陷入“风声鹤唳”状态的北京二手房市场,有中介负责人向记者证实,对于首付比例提高政策的出台预期,使得客户有一定的完成交易急切心态,有报道称,9月份的北京二手房市场挂牌房源至少增加了10%。“在交易过程中,我们也会对客户进行提醒。”北京一中介门店工作人员承认。

北京我爱我家控股副总裁胡景晖表示,购房贷款首付比例差别化对待,对于打击投机、抑制房价将起到非常重要的作用。

上海市场方面,在央行连续加息收紧流动性的大背景下,上海各家银行在国庆期间全线收紧房贷已成定局。面对房贷首付提高消息,上海一些银行目前的公开表态,仍是“政策没有改变”。据信义房产提供的数据,根据各家门店的统计,选择贷款购房的比例为40.54%,其中用足银行贷款份额的,仅有15%左右。“低贷款率是没有影响到中高档住宅交易的原因之一。”信义房产分析人士说,“作为贷款客户的首选,国有大型银行并未出台新政策,因此受到的影响不大。”

在上海二手房市场,房东盲目捂盘的现象已开始缓解。上海各家中介提供的信息显示,首付比例将提高的消息并未在市场上产生太大波动。“尤其是在中高档住宅市场,原本采用贷款形式的客户就不是主力群体。”一位中介人士表示。再加上目前上海二手房交易仍以自住为主,投资比例的减小也使交易受房贷政策变化的影响减小。

■记者观察

楼市调控如何显现“真功夫”

⊙本报记者 于兵兵

知情人士透露,受美国次贷危机、美联储降息等国际金融环境和国内楼市发展形势的影响,提高房贷首付比例等政策将早于原定计划,“提前出场”。

9月18日,美联储宣布自2003年6月以来首次降息,幅度为50个基点,联邦基金利率降至4.75%。“加上人民币升值预期,海外资金流进量会进一步加大,造成流动性过剩压力加大。因此要对投资口径进一步收紧,避免外资持有房产获利离场,使金融形势更加严峻。”一位金融专家表示。

从国内楼市情况来看,近几个月,国家统计局公布的70个大中城市房屋销售价格指数直线上扬,月度同比涨幅从5%至6%直升至8月的8.2%。在此背景下,出台新的调控政策显得顺理成章。

“需要认清的是,现在的宏观经济形势比2005年时要复杂很多。面对通胀预期、流动性过剩、热钱涌入、开发商高价囤地等现象,货币政策的效果不容易判断,这也是越加息股市楼市越涨的原因所在。”某金融专家感慨。

另外,“上有政策、下有对策”的现象屡有出现,一些分析人士对房贷新政能否贯彻落实也有担忧。比如,首付比例提高的消息刚一传出,已有一些银行已经开始寻找应对之策。“每一个政策出台总有规避或弱化的办法。”一位银行系统人士告诉记者。

房地产新政的初衷是规范楼市,稳定房价,平衡供需。但在具体的执行上,如何将调控政策从心理威慑变为实打实的“真功夫”,仍是有关方面要面对的难题。

中信金通证券关于账户规范的公告

尊敬的投资者:

根据中国证监会《关于规范证券公司客户交易结算资金第三方存管有关账户规范工作的通知》(证监发[2007]110号)和中国证券登记结算公司(以下简称中登公司)《关于进一步规范账户管理工作的通知》(中国结算发字[2007]130号)的相关要求,我公司将于2007年11月30日前实现投资者的证券账户和资金账户进行合规规范。为顺利保障投资者资产安全,现将相关事项公告如下:

一、账户清理规范的范围

在我司开立的用于证券交易人民币资金账户及股东的A股证券账户。

二、休眠账户及不规范账户的定义

1、休眠账户:司时符合证券资产为零,资金余额不超过200元,且最近连续一年(2004年7月—2007年8月)以上无交易记录资产A股股东对应资金账户。

2、不规范账户:规范账户是指开户资料真实、准确、完整,投资者身份真实、资产权属关系清晰,证券账户与资金账户实名对应,符合账户相关规范规则。不符合上述条件的账户为不规范账户,具体可分为:资料不完备、身份不对应、身份虚假、代理关系不规范等(投资者可到开户营业部查询下列不规范账户的详细解释)。

三、不规范账户的规范及休眠账户的激活恢复使用

1、投资者账户状态查询

如您不能确定工行开立账户的状态,请您与开户营业部联系或登陆公司网站“不规范账户信息查询通道”,查询您账户的状态是否正常。

2、若为不规范账户,请立刻到您开户营业部,带齐相关证件按规定办理账户规范手续。

3、休眠账户若想恢复使用,请您携带营业部按规定办理休眠账户激活手续;若休眠账户为不规范账户,规范后方可使用。

4、已经规范为合格账户的投资者,原交易及资金存取方式不受任何影响。

四、限制措施及另库存放

1、限制措施:根据中国证监会、中登公司的有关规定,我司将于2007年10月8日起对不规范账户按照不规范类别分别采取限制存取款、限制新开管和撤销指定、强制账户转换操作措施,有客户账户规范处理完成后方可实施限制。

2、另库存放:2007年10月8日起,休眠账户将在中登公司另库存放,投资者只有办理完休眠账户激活手续后,才能进行交易。

2007年12月1日,我公司将未能规范的不规范客户进行另库存放,自2008年5月的第一个交易日起,中登公司将对不规范账户进行另库存放,中止交易。自2008年8月1日起,不规范账户主动记录须投资者凭有效法律证明文件在原开户营业部以书面相关手续申请,当此证件确认后,自本人带相关证明到中登公司办理。

五、注意事项

1、由于集中办理规范的客户较多,请投资者提前与营业部联系预约;

2、请带齐开户时需要填写的所有文件和其他必要的资料;

账户清理工作是国家有关法律法规的要求,账户清理及时核对,有助保护投资者权益的重要举措,请您大力配合;由此给您带来不便,请您谅解支持。

广东证监会和广东公司下发的与本公告内容有关的通知,请投资者登陆有关网站查阅。

投资者如需进一步了解具体事宜,请到开户营业部咨询。

也可咨询我公司客服中心:96598或登陆公司网站www.bigsun.com.cn。

中信金通证券有限责任公司
二〇〇七年九月二十七日

关于实施无银证关系客户、多银证关系客户交易结算资金第三方存管批量转换的公告

尊敬的客户:

根据《证券法》及相关规定,按照中国证监会对证券行业实施客户交易结算资金第三方存管(以下简称“第三方存管”)的具体部署和要求,中信金通证券所有营业部将于2007年10月20日起对开通一家以上银行银证关系和无银证转账关系的账户,分步实施“第三方存管”批量转换工作。为充分保障投资者利益,保证资产正常进行证券交易资金进出,现将有关事项公告如下:

一、我司合作存管银行:

已开通:中信银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、浦发银行

近期即将开通:兴业银行。

二、批量转换事宜

(一)实施批量转换的客户范围:

在我公司营业部开立证券交易结算账户,已开通一家以上银证转账关系(以下简称“多银证关系”客户)和无银证转账关系(以下简称“无银证关系”客户)客户保账户;B股账户不列入本次批量转换客户范围。

(二)批量转换实施日:2007年10月20日起分步实施。

三、批量转换的有关安排:

(一)本公告刊登之日起,至2007年10月19日前,“无银证关系”客户可至开户营业部自选选择存管银行,办理“第三方存管”逐一签约手续。

(二)本公告刊登之日起,至2007年10月19日前,“多银证关系”客户可至开户营业部自主取消原有“银证转账”关系后,办理“第三方存管”逐一签约手续,也可仅保留一家“银证转账”关系,由公司实施批量转换。

(三)在2007年10月19日后仍未选择存管银行的“无银证关系”客户和“多银证关系”客户,我司将为其指定存管银行,届时直接通知开户营业部。若客户不接受我司指定的存管银行,则需客户本人在批量转换成功后,到开户营业部办理“变更存管银行”手续。

四、批量转换实施后,提请客户特别注意以下事项:

1、转换成功的客户,资产不计券商交易可以正常进行,但客户必须到开户营业部办理第三方存管三方协议手续,否则将影响“证转银”交易会受影响。

2、成功转换的客户,通过各银行渠道进行第三方存管“银证转账”操作方式与原操作模式基本一致。

3、为避免客户由于未及时办理手续导致资金转账失败,导致无法及时买入证券或提现资金,我公司特别提示,若客户在批量转换实施日需要进行资金存入、取出,请提前1-2个工作日办理相关的资金存取手续。

五、实施“第三方存管”的前提是客户账户真实、准确、完整且资产清晰,不符合上述要求的,客户应根据我公司已刊登的账户清理公告在规定期限内到开户营业部办理账户规范手续。

六、有关客户交易结算资金第三方存管的相关情况,投资者可联系所在营业部或登录我公司网站www.bigsun.com.cn获取相关信息。

特此公告!

中信金通证券有限责任公司
二〇〇七年九月二十日

中信金通证券关于关闭银证通系统的公告

尊敬的客户:

根据《证券法》有关规定,按照中国证监会对证券公司实施客户交易结算资金第三方存管工作的具体要求,我公司将对工商银行、建设银行、中国银行、浦发银行银证通业务进行清理,现将有关事项公告如下:

一、我公司计划从2007年10月29日起正式关闭银证通系统(包括A股与B股)。

二、为保障您的正常交易,请我公司银证通客户尽快到我公司开户营业部办理转换手续。

三、客户办理银证通转换手续时需带资料为:本人有效身份证原件及复印件、沪深证券账户卡及复印件、同名银行卡。

四、如有任何疑问请致电开户营业部,也可致电我公司客服中心或登陆公司网站进行查询。

客服热线:96598
网址:www.bigsun.com.cn。
特此公告!

中信金通证券有限责任公司
二〇〇七年九月二十七日