

9月上海新房市场仍供不应求

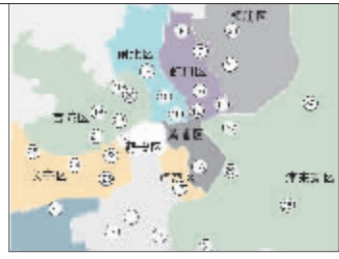
内环住宅均价逼近2万元/平方米



详见 C10

9月上海二手房市场先扬后抑

内环区域投资客受到房贷新政影响



详见 C11

上证第一演播室特别节目

国土资源部连下“重令”搅动土地市场



详见 C12

### “责任中国·和谐地产”特别报道(六)

# 全国几盘棋? 房贷新政遭遇执行之惑

[策划人语]

主要针对第二套房的银行房贷新政被称作房地产调控的又一杀手锏,业内普遍高度重视。

然而,这半个月来,各地的房地产市场并不稳定。各家商业银行为最大限度地维护自身的商业利益,对于第二套房的认定,异地、外资购房的认定,外资银行的标准,最终的额度划定等等,都有不尽相同之处。

调控政策定下大基调,齐心协力、合力断金的道理谁都懂。涉及到一些地方和部门利益时,如果所涉单位完全没有大局观,处处优先考虑自身利益,很可能导致政策有个“脱进而速退”的结局。全国并非真的实现“一盘棋”,房贷新政就有遭遇执行困局的可能。

这是谁也不想看到的。(柯鹏)

## 标准不一? “第二套房”密码难破

◎本报记者 于祥明

自9月末《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》下发之后,围绕如何认定“第二套住房”的问题各方观点不一。商业银行出于业务需要,不得不由分行出面发布“地区政策”。目前,监管层定下的“三点基调”是:公积金贷款不列入认定是否为第二套住房的参考项;已结清借款的购房者仍可算作第一套住房贷款者;夫妻双方只要有一方仍有房贷未结清的,再贷款购房须算作第二套住房。此后监管部门将不再对第二套住房的认定

定进行书面说明,具体由商业银行自己把握。

“第二套房”,一个原本通俗易懂的概念,细究起来却变得十分复杂。在不绝于耳的争论定性后,整个房地产业与银行系统面对则是如何“验明正身,破解密码”的难题。

回顾阶段的事态发展,虽然各银行间或有差别,但是,第二套房的“DNA”终于伴随各银行的表态确定下来。近日,交通银行和光大银行率先公布了“第二套房认定标准”。据悉,这两家银行均表示,将以“个人”为单位界定第二套房,即如果夫妻其中一人贷

款买房,没有房贷的另一个人再贷款买房仍被认为是购买第一套房;另外,结清贷款后再贷款购买的第二套房,也可视为第一套房。

而和上述两家银行做法不同,此前建行表态,其认定标准将以“家庭”为单位,只要一户家庭贷款购买第二套房,就将执行更严格的贷款政策(首付比例不得低于四成,利率不得低于基准利率的1.1倍)。此外,据记者从北京、南京等市场了解到的情况,也分为不同“派别”,如工商银行、中国银行、兴业银行等倾向于以“个人”为单位,深圳发展银行和建行一样,倾向于以“家庭”为单位。

有市场人士概括,目前各家银行对第二套房的理解存在四种不同的情况:以个人为单位,还清以前贷款的,享受第一套房待遇;以个人为单位,有房贷经历的,不管贷款是否还清,以后购房都不享受第一套房待遇;以家庭为单位,还清以前贷款的,享受第一套房待遇;以家庭为单位,有房贷经历的,以后购房都不享受第一套房待遇。

无论是以个人为单位还是以户为单位来确定第二套房,都需要面对的是能否在实际操作中检测出来的难题。更有一些银行工作人员表示,没有银行敢保证能完全核实客户信息的真实性。

以上海为例,记者了解到,目前银行核实客户信息的系统有三个:央行征信系统、上海个人信用联合征信系统及银行自身客户信息系统。但是,即便三个系统都核实一遍,也未必能获得客户的真实情况(特别是在婚姻状况方面)。为此,一些银行在不能确认相关信息时,只能暂时采取让客户签订承诺书的办法解决。

另外,银行在核实住房数量时,也存在一些障碍。记者了解到,目前

全国个人征信系统可以查询个人按揭记录,但是并不能查询个人购房数量。即使可以通过房产交易中心查询到个人的房产情况,但是不同省市的房产交易中心尚未联网。

对此,有业内人士表示,目前银行界定第二套房的手段主要还是银行自身的客户信息系统和联网运行的央行征信系统,如果两个系统中不能查出家庭整个购房情况,而让银行到民政、公安等部门去核对,操作上有难度。

实际上,记者注意到,虽然央行高层表示央行的征信系统完全可以成功认定第二套房,但全国以及各省市征信系统的建设相对滞后,还是成为房地产调控的能否真正落地的“拦路虎”。类似的情况,在经济适用房申请人资格方面就曾出现,即由于无法了解个人经济真实情况,使得经济适用房被有钱人“骗购”。

“如果是同一个自然人,其名下的所有住房情况和个人信贷情况,都可以通过央行征信系统反映出来。但是,对整个家庭成员的购房情况,目前还不能全部反映。”此前,央行征信中心负责人在接受媒体采访时表示。该负责人指出,央行征信系统目前只能要求所有商业银行提供个人信贷信息,由于缺乏相应的法律授权,暂时还无法与隶属房管部门的房屋权属登记机构、隶属公安部门的户籍登记机构和隶属民政部门的婚姻登记机构共享信息,客观上影响了个人征信资料的完整全面。

虽然该负责人表示,如果法律授权到位,央行征信系统完全可以在半年之内完善数据库,提供给各大商业银行使用,从而大大降低住房信贷风险。但是,在目前情形下,第二套房的“DNA检测”,还需要各大银行自己掌握。



上海证券报社主办的“责任中国·和谐地产”评选活动正式启动以来,反响极为热烈。目前,中国证券网(www.cnstock.com)上四个榜单的投票已经正式截止,个人投资者投票总数超过20万票,房地产主管部门领导、专家评审委员会、独立第三方评审团的投票工作也已完成,结果即将揭晓。

为将此次中国地产界少有的高规格评选活动推向顶峰,迎接即将于10月25日在上海召开的“2007中国房地产业发展高峰论坛”,《上海证券报·地产投资》专刊结合中国房地产市场的最新热点,特别推出“责任中国·和谐地产”系列报道,欢迎广大机构和投资者参与互动。

### 敬请关注

中国上海·10月25日  
“责任中国·和谐地产”评选颁奖暨  
“2007中国房地产业发展高峰论坛”

### 楼市评弹

## 楼市和谐



◎柯鹏

今又重阳,“遥知兄弟登高处,遍插茱萸少一人”的重阳。

重阳是属于高古的节日,不需烟花爆竹、三牲祭品,只需独自一人登高,在丘壑和溪泉之间拄杖独行,体会“明月松间照,清泉石上流”,自有了中国文化独有的意境,便是天人合一的和谐境界。

和谐,这是当今中国的流行词汇,但在纷纷攘攘的楼市,往往多了几处“不和谐”杂音。中央和地方、政策和市场、卖方和买方,各方力量角逐于一路飙升的房价博弈局,或明或暗都有了些齟齬。以致于为了重整和谐,这段日子部门政策频出,一个比一个“动物凶猛”,然而,其中一些往往事与愿违,依旧难以琴瑟和鸣。

银行的房贷新政是这些日子最大的市场热点,投资者成了惊弓之鸟。然而,围绕着何为第二套房?如何界定异地购房、夫妻购房、外籍购房?如何判断优质客户和贷款额度?……其间,各个地方、各家银行、各大大部门,差异乃至纠葛不断,至今难以真正贯彻落实,让曾经的热心者也有扼腕之叹。再看着这两年,“70-90”房地产结构调控落实中的反复与对抗,“楼市限外令”从万众期待到地方的模糊处理……靡不有初,鲜克有终;这些又何尝不是从热到冷,经历又何其相似。

要么统统“一刀切”,要么干脆“一团麻”,中国的房地产市场,特别是地方落实情况,常常是“一抓就死,一放就乱”,几乎成了这几年的“调控与反调控”定律。我们的一些部门和地方政策,缺乏联动效应和合力原理,总是在两极之间游走,非此即彼,或是失于严苛,或是陷于宽容。恰恰忘了这几十年来中国传统的,中庸与和谐——简单一点,单纯一点,平衡一点,合作一点。沉下心来,像阿甘一样,照样可以一路跑出一部美国近代史来。

中国文化从来不缺“和谐”,但中国的“和谐”与舶来词“Harmony”比起来,讲究的是真正的内涵。中国文化里,和谐在生活中和实践中,在不落言筌、一片忘机的空蒙里。

更多精彩,请见 <http://mumlake.blog.sohu.com/>

休刊启事

《上海证券报·地产投资》因故于10月26日(下周五)休刊一期,11月2日照常出版。

## 额度高低? 细则拟求“万全计”

◎特约记者 陈歆

尽管房贷新政将“第二套房”的首付比例定在了“至少四成”,但房贷业务指标巨大的银行显然会把“至少”忽略不计,采取定为“四成”的做法。除了北京建行明确把第二套房的首付比例定在“五成”外,目前已有细则出台的其他商业银行都把第二套房的首付比例定在了40%的“最低”档次上。

众所周知,一些大型商业银行在基本完成了当年的房贷指标的情况下,自然可以“高枕无忧”地适当提高首付门槛,可是对于一些规模稍逊的银行,要在争夺激烈的房贷市场上争得一席之地,就要适时得调整对策,于是“松紧”情况很可能出现。

去年的楼市调控新政将首付比例定在了不低于30%,而且执行的还是90平方米以下区别对待标准,对90平方米以下的首套住房,购房者仍可以首付两成并享受优惠利率;对于90平方米以上的首套住房,购房者需要首付三成,并可享受优惠利率;而对于第二套(含)以上的住房,首付比例和利率则逐步提升,直至不提供贷款。

显然,这种购房套型面积上的差异会成为银行区别对待购房者的一道门槛。由于“第二套房”的细则并未统一出台,为了鼓励90平方米中小户型政策,同时也为了商业银行方便行事,市场人士希望在第二套房首付政策上会有这样的一种

“套型政策”产生。

也有人提出,根据以往的操作惯例,首付政策更多地被银行拿来对付一时。就拿之前首付30%的规定为例,实际操作中被突破的情况不在少数。不少银行的二手房贷款最高额度甚至可以达到八成。“很多时候在于银行想不想做,有时急于放贷,并不会做第一套房和第二套房的审查。”接近银行业的人士曾向记者表示。

基于以往的房贷政策执行过程中已经存在诸如新房、二手房的贷款比例暗自放松的情况,那么此次商业银行会不会也慢慢放松对第二套房的审查,或在套型上设置松紧门槛,新房和二手房是否会享受“不同待遇”或做一些通融?毕竟,今年的额度完成后,还有来年的额度在等待着,而房贷政策却是在一个时期内不变的,更多地方银行的细则迟迟不出,相比或许正在拟定一个“万全之计”。

至于公积金贷款是否需和商业贷款一样对“第二套房”实行差别对待,将第二套房的首付比例提至40%以上,央行作出的表态是公积金贷款不列入参考项。业内人士也表示,公积金不归央行管,且本身即为解决职工住房需求而设立,不会盲目提首付。何况上海等地的操作中本就实行还清第一套房的公积金贷款才能贷第二套房的做法,相对来说就是公积金贷款不存在与此次房贷新政相悖的“第二套房”现象。

## 内外有别? 实施仍有“漏网鱼”

◎特约记者 一凡

尽管最新消息称,“第二套房”的界定将更加容易,但在不少市场人士看来,内外资银行、不同区域人群等的复杂认定是否准确,会直接影响到本次房贷新政的效果。继招行出台第二套房房贷细则后,工行、农行、农行等多家银行也出台了具体规定。从披露的信息看,各银行在认定标准上存在不同。而与此同时,外资银行似乎成了“局外人”,目前尚未有出台配套制度的案例。此外,尽管有消息称外资银行正试图向中资银行靠拢,但由于至今未加入央行征信系统,客观上在严格认定第二套房上有一定难度,这也让一些人有机可乘。

因此,业内人士对国家商业银行和外资银行的政策履行是否统一颇有争议。有专家表示,银行系统对投资行为的封锁如果不能做到全面,效果只可打折。

还有一个值得关注的问题就是房贷新政是否应与之前的“限外”政策做好“衔接”。去年开始,上海等地表示暂停境外人士第二套住房的过户手续,旨在打压境外游客的炒房行为。但是效果似乎甚微,境外购房人群往往不是以个人的身份出现,随后团体购买行为的接连出现对高

端住宅市场的冲击更大。

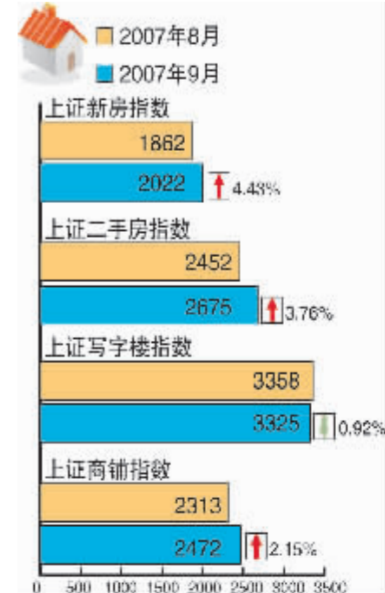
记者了解到,上海各区县的房地产交易中心都已表示,境外人士只能购买“唯一一套、自住的住宅”;并且,即使是购买第一套住房,大部分区县都要求出具在境内居住满一年的证明,具体来讲,购房者提供的出入境记录显示在境内的日期必须累计达到一年。而目前上海市房地局提出的比较统一的原则是,要求购房的境外人士在境内居住必须满一年以上,并且出具承诺书表示这套住房为自住性质。

但是,第一套房容易管,却又如何界定境外人士的第二套房;且“限外”政策基本以“人”为限制单位,而在目前各家银行对第二套房按“人”算还是按“户”算还未统一的情况下,境外人士的购房问题又出现模糊地带;同时,即使针对境外人士也提高首付比例,按揭购买来衡量,抑制效果也微乎其微。所以有专家表示,对第二套房的界定,即是对社会关系的界定,文化圈层不同、购买力不同等都会导致无的放矢。

对于房贷新政能在多大程度上遏制住房投资,专家认为还有许多其他因素存在不确定性。因为考虑购买第二套房的大多是相对富裕的群体,首付比例仅提高一成对他们影响有限,而且对于首付比例一直在四成

以上的别墅、高档公寓等则不会有影响,这就可能“误伤”部分中等偏低收入的人群。另外,除了境外人士,对国内的异地购房行为如外地人在上海购房该如何认定,不同银行之间的信息匹配问题可能影响到对第二套房的购买者的信用识别。

### 上证房地产9月指数



张大伟 制图