

似“松”非“松” 二套房贷政策执行陷迷局

对于今年的房地产市场来说,信贷政策的紧缩原本是确定无疑的方向。然而,关于第二套房贷松动的消息却在近期甚嚣尘上。一方面从市场屡屡传来风声,一方面官方出面明确否认:第二套房贷政策的执行似乎陷入了“迷局”。

◎本报记者 唐文祺



【市场信息】 二套房贷政策松动

去年底,中国人民银行合同中国银监会联合下发了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》,要求各商业银行应以户为单位执行第二套房贷政策。通知强调,已利用银行贷款购买首套自住住房的家庭,如借款人家庭人均住房面积低于当地平均水平,再次向商业银行申请住房贷款的,可比照首套自住住房贷款政策执行,但借款人须提供当地房地产管理部门依据房屋登记信息系统出具的家庭住房总面积查询结果。其余已利用银行贷款购买住房的家庭,再次向商业银行申请贷款时,均应按第二套房贷政策执行。

据业内人士向记者透露,有个别股份制银行已经推出了固定利率产

品。”根据其规定,资质特别优质的客户”,能够在购买第二套、第三套房时享受固定利率待遇。虽然与目前执行的利率水平相差不多,但该产品的推出,无疑给第二套房贷政策开启了一道“门缝”。

此外,关于征信系统的查核也成为分歧所在。有上海的银行业界人士表示,大部分银行按照全国征信系统与地区征信系统共同参照,但已有少数银行仅参照地区征信系统。这同样也成为“空隙”所在。

【官方态度】 明确否认+严厉核查

有意思的是,虽然市场频吹“松动”暖风,但官方的声明却犹如兜头浇了一盆冷水。上海银监局日前明确表示,该局为此进行了专项调查,暂未发

现有放松第二套房贷政策现象。此外,上海银监局还特别强调,将定期对商业银行通报房地产信贷风险情况并适时进行风险提示。对个别个人住房贷款业务发展较快、风险暴露较多的银行,会采取双边会谈的形式予以风险提示,专门强调不能降低第二套房贷的首付比例以及其他政策要求。

而在北京、上海、广州等地,与银行联系尤其密切的各家中介和贷款服务机构,近期对于第二套房贷的执行现状,不约而同地采取了“封口”的态度。在记者采访过程中,几家中介皆表示“不方便评说”。主要是由于央行对于第二套房贷的执行现状核查得很严厉。”一位不愿意透露姓名的金融界人士告诉记者。据悉,前期被媒体报道且点名的几家银行,随即便受到了来自央行的审查。在这种情况下,哪家银行都不会表示松动的。”

【楼市情形】 交易回暖趋势明显

根据3月初央行上海总部发布的今年2月份上海市货币信贷运行报告,当月中资银行个人住房贷款仅微增0.06亿元,同比少增2亿元,增长几乎逼近零点。相应的,这一数据成为了市场判断第二套房贷政策“松动”的依据。之前已有银行业界人士向记者承认,个人信贷业务指标完成的局势比较“困难”。事实上,第二套房贷政策的执行认定标准自去年确定之后,那些有改善居住需求的客户都有了观望心态。”一位中介人士坦率承认,自从“松动”的风声频传之后,前来打听消息的客户开始明显增加。

据记者从北京、上海等地中介获得的资料,两地的二手房市场在3月份皆产生“回暖”。北京我爱我家提供

的数据显示,北京3月份的二手房交易量较之2月份增长显著,截至3月28日,增幅已达126.6%;而上海美联物业提供的数据则表明,二手房市场整体买卖成交量较之2月份环比上升了70%。

在市场有所回暖的情况下,第二套房贷政策公开松动的可能性根本没有。”一位业内人士坦率表示,如果真的开始松动,就很难控制势头了。”一语道破真谛,恐怕这也是如今屡屡公开明确松动难行的原因所在。

汉宇地产分析师认为,通常第二季度国家宏观调控政策的出台频率较低,受到市场信心驱动,楼市兴旺也就顺理成章。部分自住型板块的二手楼盘会进一步得到关注,随着气温有所回升,预计在需求增长显著的二手房市场,将会再次出现交投两旺的形势。”

■联合调查

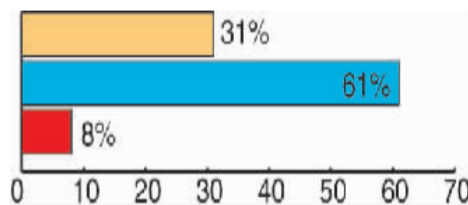
76%受访者:发展全装修房将推高房价

◎调查策划 柯鹏 李和裕
统计整理 实习生 朱宇琛

上海市房地局日前透露,为了节约建筑能耗,计划将住宅全装修面积比例要求列为土地出让的前置条件之一。虽然具体标准目前尚未确定,但根据今年1月上海市政府下发的《上海市新建住宅节能省地发展指导意见》,到2010年,上海全装修住宅占新建商品住宅的比例在中心城区将达到60%至70%,其他地区力争达到30%至40%。开发商方面也在做相关工作,如万科在2006年就提出逐年提高装修推售规模,并计划2009年以后不再卖毛坯房。但更多的中小企业可能因为开发成本提高、市场接受度仍低等原因,没有涉足全装修住宅建设。由于开发成本将增加,未来全装修房的发展会不会推高房价?本周,《上海证券报·地产投资》联合知名房产门户网站 搜房网·焦点房产网进行了相关调查。调查结果显示,担心房价因实施全装修而水涨船高的占绝大多数。

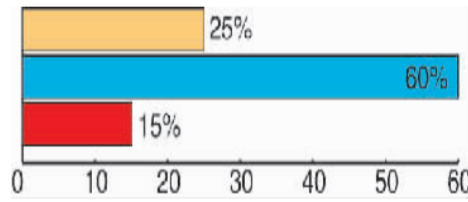
1.您支持政府采取行政手段强制发展全装修房吗?

A.支持。	31%
B.不支持。	61%
C.无所谓。	8%



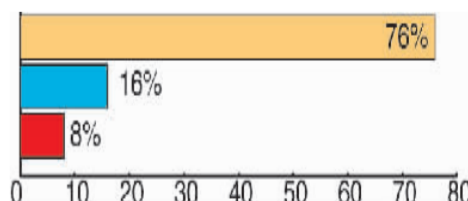
2.您更愿意买全装修房还是毛坯房?

A.全装修房。	25%
B.毛坯房。	60%
C.视具体情况而定。	15%



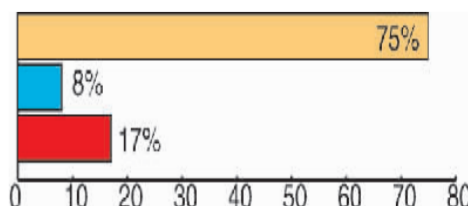
3.开发成本增加的全装修房若大面积发展,您认为会不会推高房价?

A.会,开发商会借机提高房价。	76%
B.不会,成本应只是合理计入价格。	16%
C.难说。	8%



4.您认为目前推广全装修房的主要问题是什么?

A.装修质量欠佳。	75%
B.设计不够合理。	8%
C.售后服务无保障。	17%



■楼市评弹



相信自己

◎柯鹏

早年读书时,法学院的教授们常说,正义不但要维护,而且还要“被看见”被维护(Justice must not only be done, it must also be seen to be done)。程序上的广而告之与合乎流程,是民主社会里非常重要的一环。

央行收紧二套房贷,曾经风风火火,从通知到细则再到落实,一切都在雪亮的人民的眼睛下被检视,算是给了国人一个直白的交代,也算是人所共知的房地产调控新政。然而,这几天,市场上传出二套房贷有放松迹象,却直到被“辟谣”为止,也仅为街头巷尾之议。甚至有贵而村言,主管机构等等其实早已知晓各行在实操过程中的这一轻度违规,不过“毕竟结清了之前按揭,银行风险有限”,监管层对此“睁一只眼闭一只眼”——果真如此,正义倒也真的只是“被看见”被维护了。

开发商可以一会叫嚣“拐点到来”,一会叫嚣“再涨20年”,一会又说“百日内有剧变”;地方政府的各种房地产数据,带来的也只有不安全感,甚至成了装饰政绩的花饰;加上一群什么会演戏的银行,实质正义又到底在哪?以至于沉默的购房者们不敢再相信银行,不敢再相信开发商,甚至不敢再相信地方政府,唯有依赖自己的直观感行事了。

何其悲夫么?其实,在依旧混乱的楼市,相信自己或许好过一切。

一国国民从来不是无知无识者,他们明辨是非,他们有善恶观念,有良知正义。他们在时代话语或专家学者或上述社会精英面前的失语,只能反证后者的失职。银行家、开发商、地方政府可以正大光明引领时代舆论,甚至兴风作浪,购房者一无所知乃至轻易糊涂,这和农民在经济学家面前的茫然,当事人在律师或法学家论证面前的手足无措,统统一样,只能反证后者的张扬和骄横。

梁启超当年认识到,民国之初政党政治的失败,在于他们信奉的都是精英主义而非国民主义。现代国家初头初尾都需要依靠大多数国民,相信民众自身的力量,而非凭着几个精英和一些变来变去的观念立国。

这真是很有见地的想法。

第一演播室 | 中国证券网

住房建设计划给了百姓一颗“定心丸”

活动策划:柯鹏 李和裕
主持/整理:李和裕
嘉宾:薛建雄 佑威房地产研究中心主任

目的:有效监督

主持人:建设部要求各地尽快公布未来几年的住房建设计划,具有怎样的目的和意义?

薛建雄:前些年,一些地方政府在房价过快上涨问题上的不作为,广受公众诟病,就连中央指定的一些调控措施都没能落到实处,如70-90结构调控。而其背后的原因是,近年来政府体制改革使得更多的权力被下放到地方,中央却依然沿用以往的行政调控路线,导致了地方与中央的角力,使得政策调控难于起效。但如今,中央对地方的管理,已经从行政的错误中走出。也就是说,在经济快速发展、政府转变职能后,中央改以往指令型的施政手法为监督型,这将使地方政府日益膨胀的权力能够在更有利于人民和社会发展的地方。

回到住房建设计划上,我们可以看出,地方政府在提出本城市未来整体住房建设指标的同时,还需提出廉租房、经济适用房、中低价位、中小户型的建设指标,这些指标需要经过住房和城乡建设部的审批,之后还要在住房和城乡建设部的监督下完成。也就是说,地方政府要提前拿出能够达到中央调控目标的住房建设计划,且

要在中央的监督下完成该计划。因此,住房建设计划的提出,从政府层面来说,是有利于中央实施有效的调控政策,使房价运行在一个合适的稳定区间,也使得中央的住房保障工作和中小户型政策的实施更加有效。与此同时,公众也能够明晰未来的住房建设情况,不会再受开发商的炒作影响而盲目地追涨房价。

影响:稳定预期

主持人:由于去年四季度起的楼市调整,市场预期被认为正在逐渐改变,您认为目前市场对于楼市有哪些预期?住房建设计划的出炉对这些预期又有哪些影响?

薛建雄:我个人的观点是,房子和金子一样,都属于具备稀缺性的投资品,在地少人多的我国可能更是如此。勤俭的国人都不太愿意租房,有钱的人不光买房还作投资,没钱的人也会想到借钱买房。

在这样的环境下,房价肯定会随着经济的增长而上涨。但是,由于投资者的追涨杀跌,在一个过快的上涨之后,往往需要一个回调来修正,这就容易造成房价的大起大落,去年二三季度房价的过快上涨和四季度至今的回调现象就值得注意。

■投资百宝书

上海别墅新增供应量持续下滑

◎实习生 朱宇琛 本报记者 李和裕

记者在昨天于上海国际博览中心举办的建筑节能主题论坛上了解到,在市场因为恒久不变的“稀缺”因素而对别墅行情普遍看好的大环境下,今年1、2月份上海别墅新增供应量持续下滑。

数据显示,前两个月上海共新增供应别墅465套,面积12.82万平方米,同比分别下滑了15.8%和14.9%。按1月来看,1月别墅新增入市327

套,7.5万平方米,2月则为138套,5.32万平方米,入市量已经连续四个月处于递减态势。而市场人士分析,1、2月份为楼市淡季,开发商推盘速度也有所放缓。随着天气的逐步回暖,特别是3月春季房展会的带动,上海别墅市场的新增供应量也将逐步回升。不过值得注意的是,去年上海别墅市场活跃的行使得业已存在的供求缺口被进一步拉大,全年近110万平方米的供求缺口更加凸显了别墅的稀缺性,而在用地受限的

情况下,供不应求的特征在今年或将变得更加明显。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌在论坛上表示,上海已经进入“后别墅时代”,别墅开发商已逐步形成了以别墅为核心的开发理念,表现出对稀有土地资源的珍惜,也是十多年来上海别墅开发从原有的外溢开发转向对生活品位开发的一种体现。

尽管受各项政策措施限制,但不少开发商长期以来仍对别墅等高

档住宅项目情有独钟。不过,日前有专家也表示,目前我国住房供应结构与住房消费结构还很不对应,商品住房供应中高档住宅占到70%至80%,存在严重的供大于求,而中低端住宅明显供不应求。因此,专家建议,政府应参照加拿大、法国等国做法,对高档住宅课以重税,旨在利用税收来增加购置高档住宅的成本,最终使高档住宅的需求大幅度减少,从而促进增加中低端住宅的供给。

