

评论

# 谨防借“调控”之名谋银行之利

在住房调控压力之下,各种政策抑或是手段纷纷出台。然而,并不是所有打着“调控”旗号政策的真正目的完全就是为了调控房价。在各式各样的创新政策当中,有的确实能够抑制房价过快上涨,但有的也不排除借调控之名而谋部门或企业私利的可能。

前几日,媒体传几大国有银行商讨上调第二套及以上存量房贷利率。近来,各地银行也在调控的名义下,纷纷调高各类房贷利率,包括大幅度提高二手房贷、取消首套房贷利率优惠、大幅度提高二套以上房贷利率等,并以各种名义对贷款者进行收费。

银行纷纷调高利率水平,提高各类购房者的贷款成本,有些政策显然与调控无关。例如,提高首套房贷利率和首付,抑制的是刚性购房需求,让真正需要住房的人购房难度增加,这显然与调控保障民生的方向背道而驰。而提高二手房房贷利率到基准利率的1.5倍,在很大程度上也是在抑制真正的居住需求,因为购买二手房的相当大部分是资金不充裕的刚性购房者。

大幅度提高二套房贷利率,也在很大程度上误伤了刚性需求和改善需求者。二套房本身并不能作为鉴别投资者和

投机者的标准,相当大比例的二套房购房者并不是以投资和投机为目的的,更何况按照目前的政策,如何界定第二套及以上房贷也存在很大问题,如果采用“认房又认贷”的标准,很多虽曾贷款两次但实际上只拥有一套自住房的人将会遭到误伤。

银行意图单方面取消存量二套以上房贷利率优惠,更是涉嫌违反《合同法》,在各银行与贷款客户签订的合同中,大部分都约定好了贷款利率下浮比例。从效果上来看,取消存量二套以上房贷利率对部分以投机为目的的存量购房者是一种压力,迫使他们在资金压力增大的情况下卖出手里的房子,的确可以加大市场供应,但与此同时,这对大量改善型购房者又是一种伤害,这些用于自己实际居住的存量二套房购房者还款压力激增,有可能产生断供潮,对银行资金安全会产生一定冲击。

各地银行的某些举动让人不得不怀疑,他们是真心执行调控政策,还是在调控的名义下,谋取银行收益最大化。

商业银行谋利固然无可厚非,但打着调控的旗号就属于趁火打劫了。在谋取银行利益最大化的时候,打击普通自住购房者的利益,不但不能起到抑制房地产投机、抑制房价的目的,而且还会伤及真正的自住购房者,有悖中央宏观调控保障民生的初衷。

利率是一种市场化的调控工具,运用的时候应遵循法治原则,不宜以行政手段取代市场手段,更不应忽略法律的约束。在运用的时候,更应从民生角度和金融体系稳定的角度出发,做到合理合法,准确打击投机购房的同时,不误伤刚性需求购房者。调控从严的大势不可逆转,然而,也应谨防某些地方政府和相关机构祭出“伪调控”借机谋利。

(据《中国房地产报》)



一家之言

## 房地产发展需要创新型大智慧

从历史上来看,当前中国房地产市场进入空前的艰难局面。一方面是社会财富急剧增加,以及随之带来的货币增发、通货膨胀共同推动的城市化和房地产超速发展大潮,另一方面是转型时期全社会高度关注的高房价以及之后的分配不均、民生改善、社会保障等等困局。自本世纪初以来房价的扶摇直上,在大力推动经济发展的同时也备受争议,始自2003年的宏观调控,各种力量的博弈贯穿始终,

最终保持社会经济持续发展和市场化方向占据了上风,尽管一直有制约,但此间的房地产市场风生水起,自成一派风景。

超高速的发展必然拉开距离。走得快了,歇歇做个调整是必要的。2009年房价报复性反弹让房地产市场快速发展的矛盾再一次暴露,民间对高房价喊打的呼声渐高,引起了一贯重视民生的本届政府的高度重视。于是三对矛盾一下子摆在了政府和时代面前:一是需要依靠房

地产保持经济的高速增长,和被挤压得忍无可忍的代表民生的普通购房者之间的矛盾,二是中央政府宏观战略决策层面与地方政府战术执行层面之间的矛盾,三是市场化已经发展相对成熟的房地产市场与政府为降房价涨幅而强硬行政干预的矛盾。在当前情况下处理好这三个矛盾,保持经济快速发展,保持房地产市场健康平稳发展,保证广大中低阶层与经济同步和谐发展需要创新型的大智慧。

增长和民生的矛盾是最难解决的,这也是这些年房价持续高涨的结果,也是长期以来一直没有得到很好解决的一大问题。

战略战术矛盾也面临考验。从2009年年末开始的新一轮房地产调控明显加大了砝码,从目前来看,这种渐进式改革在战略方向上是绝对正确的,不管是国几条,其主导政策是两条腿走路,即建设保障性住房加大供给和抑制投资投机性购房减少需求。2011年前所未有的

1000万套大规模保障房是为满足城市中低阶层的住房需求,同时严格限制投资性购房是为防止房地产集中在极少数富裕阶层手中成为投资和投机的工具,从而避免进一步加剧社会分化。问题在于1000万套保障房及限购政策的执行力度和效率等战术层面上是否严格执行并很好体现了战略层面的意愿。结合经验来看,这是面临考验的。

目前出台的严厉政策上升到政治高度,保障房建

设要立军令状,大规模实施带有计划色彩的限购,还要与户籍挂钩这样的行政制约已经久违,会不会长久执行,都是问题。

实际上,从更大的空间来看,这是中国改革开放以来,棋至中盘,关系下一步的方向问题。以房价焦点为代表的房地产问题只不过是经济高速发展而社会整体滞后的一种集中表现而已,如何解决这个矛盾,更显当代执政者之智慧。

(赵鲁梁)

外埠动向

### 新政显效

#### 2月北京楼市成交降七成

在“新国八条”以及“京十五条”的影响下,北京楼市明显降温。

北京房地产交易管理网的数据显示,2月北京期房住宅成交量为2925套,现房住宅成交511套,总成交量仅为3436套,相比1月份的11544套,降幅达到了七成,成为北京有网签历史以来的第二低量。

同期,北京二手房住宅签约量仅为8376套,环比1月的下调幅度达到64.3%,创造了2009年1月以来的最低。

以“限购令”为主的调控政策被认为是成交下跌的主因。分析认为,“一刀切”的限购措施不仅打压了投资投机需求,还在很大程度上抑制了刚性需求的释放,可谓是市场的高度利空因素。

记者发现,市场供应的波动同样很大。据亚豪

机构统计,2月北京仅有4个项目开盘,开盘量创历史新低。其中只有1个为首次开盘的纯新盘,位于房山区,还有3个项目是老项目后期。

“限购令”带来的供需双降,使成交量大幅下滑。与之同步的是,房贷市场也在2月大幅萎缩。“伟嘉安捷”的统计数据表示,2月份北京房贷市场交易量环比降幅达50%。“伟嘉安捷”指出,二套房首付统一上调至60%,转让环节营业税的从严,加上免年央行首度加息,使购房者交易成本及贷款成本大大增加,浓厚的观望情绪在一定程度上造成了交易量的下滑。

该机构还预计,在政策调控的背景下,首套房利率上调至基准利率已成大势所趋。

(据《每日经济新闻》)

### 新政落地成交减半

#### 广州楼价连跌3周

广州一手住宅上周成交均价环比下跌11.75%,且自1月31日至2月6日周成交出现13566元/平米的高位后,2月7日至27日连续3周成交均价下跌。

广州版“国八条”在上周四推出实行,在上周六、日两天,广州一手房网签成交量为314套,与新政策发布前的周末两日网签537套相比,成交量下跌42%。

均价回落不足万元

搜房网数据监控中心最新数据统计,上月21日至27日,广州共网签1503套住宅,环比下跌5.47%,成交均价10678元/平方米,环比之前周下跌11.75%,已经是连续3周下跌;广州版“国八条”在上周四推出实行,但对上周后半周成交并没有带来太大影响。

数据显示,上周广州楼价整体下滑,新政策落地前一天稍有上升,但依然难挽颓势。纵观上周楼价走势,由2月21日

的超过13000元/平米跌至2月27日不足万元每平米,可见新政对楼市的影响还是不可小视。

下半年楼价或松动

广东房协理事赵卓文指出,截至2月26日,广州新建商品房网签签约36.67万平方米,环比1月份73.25万平方米下跌约50%。在限购背景下,发展商如果调低期望值降价促销,成交效果会非常明显。但如果发展商集体降价,楼市又陷入更严重的观望。“买涨不买跌”的购房心理目前还很明显,预计楼市博弈还会持续相当长的一段时间。

在合富辉煌首席分析师黎文江看来,2月份本来就是历年楼市成交淡季,而各地政府出台的限购细则加重了对楼市的影响。他预计,如果楼市成交量因宏观调控下降50%,而且随着信贷进一步收紧的话,则下半年楼价有可能出现松动。(据《香港商报》)

### 重庆房产税满月

#### 楼市成交量下降价格未跌

重庆市房产税开征满月,当地楼市买卖双方观望状态,导致成交量大幅减少,不过,当地的房价仍未见跌势。

自1月28日起正式开征房产税,重庆税务部门提供给媒体的消息称,首月17笔房产税,共149978.01元入库。

当地第一笔个人住房房产税于1月30日上午10时在该市北部新区地税局人和契税征收点申报入库,该购房者系购买的一套二手房,购房建筑面积为202.73平方米,剔除免税面积后征收房产税6154.83元。

根据该市的房产税政策,以后每年该购房者都将缴纳房产税。

目前的信息显示,由于重庆市房产税执行一个月来缴税入库量很低,但这种目前更多只有“象征意义”的房产税政策,仍给市场浇了一

盆冷水:一味拉高房价的开发商及疯狂的炒房者、中介均转入观望期,导致市场成交量大幅下跌。

“房产税实施一个月来,我们的成交量下降五成,影响成交量的主要是高端二手房。”重庆重庆副总经理何伟坚说。

不过,当地房价并未因此下跌。

据中国指数研究院公布的数据,今年2月份重庆市的房价环比涨0.49%,监测的样本成交均价为6661元/平方米,涨幅居该机构监测的全国100个城市的第50位。

对当地楼市成交量下滑产生重要影响的还有重庆市政府巨量投建的公租房。今日该市将进行首次公租房摇号配租,首批公租房投放数量为6.733万套,目前初步统计出的参与摇号的人数为2万人左右,中签率很高。

(据《第一财经日报》)