



# 三套房贷牵扯各方神经

## 中国楼市调控负重前行

□于萍 王锦

“政策有松动迹象，房价可能又要上涨，是时候出手买房啦。”曾经因为二手房交易冷清而陷入沉寂的中介近期又开始活跃起来。而中介口中所谓的“松动迹象”，正是部分银行对于三套房贷的重新“放行”。

然而12日住建部和银监会集体表示，对于房地产的相关配套政策和标准并未发生任何变化，给政策松动的猜想泼了一盆冷水。看来，楼市已进入深度博弈期。如何在确保政策“稳定性”的同时加强“灵活性”，已经成为管理层需要考虑的重大课题。

### 信贷松绑试探政策底线

由于实施了严格的信贷政策，本轮房地产调控被誉为“史上最严”。而银行对于房贷的悄然放行，也成为了点燃此次“政策放松论”的导火索。

实际上，此次针对房地产市场的调控措施中，力度最大的非信贷政策莫属。从最初上

调二套房首付比例和贷款利率，到之后对部分房价上涨过快、供应紧张的地区暂停发放第三套及以上住房贷款，再到6月份出台的“认房又认贷”的二套房认定标准，信贷政策可谓层层收紧。

信贷松绑的情况近期出现在北京、上海等地的多家银行中。部分银行表示可以受理第三套房贷的申请，对首付和利率的要求虽然各有不同，但基本上首付都在五成以上，贷款利率上浮15%到20%。“发放第三套房贷首先要看客户是否是真实的需求。”中信银行北京分行有关人士告诉记者，目前中信银行对于第三套房贷的发放比较严格，但并没有完全叫停。“如果能够证明客户不是通过贷款进行房地产投资或者去炒房，而是由于家庭的真实需要申请贷款的话，将按照基准利率上浮20%执行，首付比例比二套房50%的首付比例有一定的提高，但具体比例由贷款行根据客户的资信情况决定。”

然而就在信贷市场稍有松动之际，住建部和银监会于12日分别做出回应，表示各地将继续坚定不移地执行国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及相关配套政策，关于房贷的“政策要求和标准没有任何变化，各商业银行要严格执行，不能动摇”。

### 楼市调控不会放松

受此影响，部分银行一改此前“暧昧”的态度，开始重申对房贷的严厉政策。中信银行和招商银行等银行有关人士均表示要严格按照国家有关规定执行，建设银行某信贷人员更是明确表示：“不会发放第三套房贷，对二套房也是执行认房认贷的政策，没有任何松动。”

其实仅从上半年的信贷投放来看，信贷增速已经呈现出逐月回落的态势。根据央行最新发布的金融统计数据，上半年我国新增贷款规模4.63万亿元，同比少增2.74万亿元。



不降低房价不罢休

2009年信

贷增长速度过快后，大量信贷资金流入楼市，成为了房价上涨的重要推手。今年信贷收缩对房贷产生了直接影响，打击了投机和投资性需求，从而在源头上对楼市进行了调控，是此轮政策调控的核心，也是管理层之所以对于信贷特别重视的原因所在。”一位房地产业内人士直言。

湘财证券研究人士也指出，国十条中对三套房的表述首先就存在漏洞，而且就各省

市细则来说，海南省、广州市未作三套房规定；北京、青岛、浙江、山东等省市细则和国家表述基本一致；而广东省细则表述为“广州、深圳等中心城市要严格限制发放购买第三套及以上住房贷款”，因此三套房的限制并非全国通用。“三套房政策更像是试金石，管理层对此的态度会揭示未来政策的走向。”

据《中国证券报》

## 业内“深喉”吐真相：

# 垄断利润诱中介操盘租房市场

□于祥明

近日，北京、上海等一线城市房租上涨，成交量低迷之下，房价在松动之中，始料不及的是，北京的租赁市场却发出刺耳的上涨声，其间还隐藏着中介影子。

其折射出的是中介市场地位的提升，以及对市场的干预，甚至是操纵。这一新现象，不但对市场监管提出了新要求，更对今后房地产调控提出了新的课题。

### 房租到底涨了还是跌了成谜题

“我在东三环双井边上租的一居原本1800元/月，现在则要到2500元/月。”一位朋友告诉记者，房租上涨是不争的事实，问题是到底涨了多少。

北京租金到底涨了多少，面对这一问题，却没有权威部门的声音。记者只能依靠多位租房朋友的“感性交流”，以及部分中介的不完全统计。

链家地产提供给记者的一份报告显示，2010年北京房租的均价由1月的2608元/月一路上涨，到5月达到今年最高的2885元/月，6月随着成交区域和成交量的提高，房价小幅下降至2816元/月。

其中，“4月租金环比以来比涨幅达一月均最

高涨幅，平均租金上涨约104元/月。2010年上半年全市平均租金2792元/月，同比上涨1.9%左右。”报告说。这是记者所找到最为明确详细的报告，除此而外，北京房租涨跌真是一个谜了。

一位业内人士向记者私下坦言，恰恰是因为监管上的缺失，使得房屋租赁市场非常混乱。实际上，除去房租之外，记者还接触到有黑中介不退押金等多种市场乱象。

### “深喉”吐真相：利润诱中介操盘

“租房需求是内因，但房租上涨的推手却是个别房产中介，就在房租暴涨之前，个别中介连续发出房租上涨声音，以制造舆论。”一位不愿透露姓名的业内“深喉”人士向记者表示，个别中介公司因房租上涨，仅一个月就净赚千余万。

该人士分析称，有些中介公司通过控制房源，抬高租价，吃业主报价和租

赁客实缴房租的差价来获利。据分析，以每月2500元的平均租金计算，一般差价大约为租金的10%到20%，按照提价20%计算，一年下来其一套房源多赚3000-6000元。

除此以外，该人士透露，部分中介从业主处收房时，只支付11个月的租金，而其转租给租客的时候则收取13个月租金，有些房源甚至群组给多个租客，如此收取的租金远远高出支付给业主的租金。

据分析，租赁全程代理业务的商业模式也存在诸多弊端，给房产中介提供了推高租金的机会，其主要表现在以下几个方面：全程代理房东收取租金，不良中介借机赚取差价牟利；有些还拖欠租金，挪用房东租金收入；全程代理房东出租房屋，不良中介层层转租，逐级推高租金；有的中介刻意捂房，抬高租金价格。据《上海证券报》



□张忠安

根据记者初步统计，截至12日，已经有包括万科、保利地产在内的15家上市房企公布了半年财务数据。除富力和世茂地产外，其余房企的销售业绩均有明显的上升。富力地产上半年录得销售收入共约125.16亿元，同比下跌2%。世茂地产同期销售额同比下跌了13.9%。业内分析人士表示，由于不少去年的项目今年上半年开始结算，因此，预计整个上市房企业绩报喜基本定型。

但相对于年初预定的全年销售目标，预计七成房企难以完成。

不过，在弱市中率先降价的恒大地产上半年表现不错，累计销售金额达到210亿元，并将全年的销售目标再次上调三成至400亿元。成为目前唯一一家上调销售目标的大型房企。恒大地产表示，之所取得不错的成绩，缘于今年上半年率先在全国推出85折优惠。

记者统计发现，有14家房企在年初就定下全年的销售目标，但只有SOHO中国、恒大、合景泰富等4家企业上半年销售额超过全年的50%。其中，恒大地产此前的全年销售目标是360亿元，即该公司上半年已经完成全年销售任务的58.27%。

其余房企都完成了全年销售目标的四成左右，绿城中国和恒盛地产只完成了年销售目标的32.69%和27.79%。这也就意味着，如果今年下半年房地产市场继续维持目前的低迷状态，预计会有七成以上的上市房企难以完成全年的目标。

不过，绿城、恒盛、龙湖等房企纷纷表示，将在下半年加大推盘力度。如龙湖地产透露，旗下大约六成以上的新房源将在下半年推出。有业内人士就表示，虽然上市房企整个上半年的业绩有所增长，但新政的效果才刚刚开始显现，在资金压力下，各大房企下半年可能要真正接受市场严峻考验。

据《广州日报》

