

## ·楼市解局

# 山东13县(市、区)将试点农村土地住房抵押贷款,用途有限制 搞生产可以,筹钱娶媳妇不行

本报济南3月24日讯(记者张頔) 24日下午,央行网站发布两个暂行办法,就农村承包土地经营权、农民住房财产权(简称“两权”)抵押贷款试点工作进行明确。我省肥城市、东营市河口区等13个县(市、区)纳入“两权”抵押贷款试点范围。

缺少有效的抵押物,是长期以来制约农民贷款的重要因素。近年来,随着各地确权登记颁证、流转交易平台搭建、价值评估、抵押物处置等配套工作的不断推进,农村“两权”抵押贷款试点得到了越来越多的基础支持。

但住房财产权和土地经营权,是农民安身立命的重要资产,如果把“两权”抵押出去,万一贷款还不上,农民拿什么谋生?对此,《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》规定,除用于抵押的农民住房外,借款人应有其他长期稳定居住场所,并能够提供相关证明材料。因借款人不履行到期债务,或者按借贷双方约定的情形需要依法行使抵押权的,贷款人应当结合试点地区实际情况,配合试点地区政府,

在保障农民基本居住权的前提下,通过贷款重组、按序清偿、房产变卖或拍卖等多种方式处置抵押物。

《农村承包土地的经营权抵押贷款试点暂行办法》则明确,要坚持不改变土地公有制性质、不突破耕地红线、不损害农民利益、不层层下达规模指标。贷款人应当统筹考虑,合理自主确定承包土地的经营权抵押贷款抵押率和实际贷款额度。

对于贷款用途,“两个办法”明确,应主要用于农业生产经营等贷款人认可的合法用途。

“农机设备、肥料农药这些都可以。”在省内一家农商行担任乡镇网点负责人的朱达州说,银行在审核贷款时,一定会重点考察并在贷后持续关注贷款用途和偿还能力。“筹集结婚彩礼,买房盖房虽然都是农民的用钱大项,但若把抵押贷款用在这些方面,能否按时还款就不好说了。”

据介绍,因为主要是助力农业生产,所以抵押贷款周期应与农业生产相匹配,一般在1年左右。

## 山东试点县(市、区)

农民住房财产权抵押贷款试点:

肥城市、滕州市、汶上县

农村承包土地的经营权抵押贷款试点:

东营市河口区、青州市、平度市、沂南县、武城县、枣庄市台儿庄区、沂源县、寿光市、莘县、乐陵市

## 延伸阅读

### 我省重点贷给新型农业经营主体

今年1月,山东省政府发布《关于贯彻国发〔2015〕45号文件做好农村承包土地经营权和农民住房财产权抵押贷款试点工作的实施意见》,提出要重点选择农户和农业龙头企业、家庭农场、专业大户和农业合作社等新型农业经营主体进行试点,2017年年底前完成。

我省开展“两权”抵押贷款试点工作,要重点在盘活农民土地用益物权的财产属性上下功夫。在贷款对象上,重点选择

农户和农业龙头企业、家庭农场、专业大户和农业合作社等新型农业经营主体。在贷款产品设计上,探索发放以农村承包土地经营权和农民住房财产权为单一抵押物的贷款产品,下放审批权限,缩短贷款审批时间,鼓励金融机构发放1年以上的中长期贷款,在风险可控的前提下,适当提高抵押率,增加贷款额度,降低贷款利率,切实满足农业经营主体的融资需求。 本报记者 张頔

## 上海深圳出手 控制楼市虚火

去年下半年至今,在中央去库存政策频出的背景下,北上广深等一线城市的房价扶摇直上,“首付贷”、“众筹买房”等违规炒房行为层出不穷。这也迫使一线城市政府部门出台加强调控,按下虚火的政策。从数据来看,目前,四大一线城市的二手房市场都已经呈现观望态势。

上海:

### 调整政策即将出台

3月24日召开的上海市委常委会听取了关于促进房地产市场平稳健康发展的汇报。会上透露,上海近日将出台《关于进一步完善本市房地产市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》。

会议指出,要保持定力,坚定不移坚持“三个为主”,即以居住为主、以市民为主、以普通商品住房为主。上海市、区两级政府要齐心协力,严格执行即将出台的《意见》,依法依规整顿房地产市场秩序,严格依法处置违法违规行。

早在3月21日,就曾有媒体报道称,上海即将出台的楼市调控举措,将主要包括将部分二套房首付提高至70%、限制非沪籍人士购房资格,以及收紧高端住宅的预售审批等。

深圳:

### 加强个贷风险控制

无独有偶,3月23日,深圳经济特区金融学会下发《关于加强个人住房贷款风险控制措施的决议》。

决议指出,要合理把握住房贷款规模;避免无序价格竞争;严格控制“首付贷”;认真核实购房人婚姻状况;加强购房人偿债能力审查;实行差别化住房贷款条件;对于住房贷款申请日前两年内有两次住房贷款记录的应拒绝受理等。

值得注意的是,深圳经济特区金融学会的业务指导单位为央行深圳市中心支行。

此前,深圳先后出台了上调二手房交易评估价格、清理“首付贷”等调控政策。

专家:

### “加强版限购”或出台

在调整政策山雨欲来的形势下,部分一线城市的房价已经出现松动。深圳中原研究中心的数据显示,3月1日—20日,深圳二手房均价为51824元/平米,环比下跌1.5%,这是自2015年以来深圳二手房成交均价首次出现下跌。

广州的二手房市场也呈现了跟进之势。从国家统计局的数据来看,2月份,广州二手房房价涨幅小幅下调了0.1个百分点。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,房地产在中国经济弱增长长期发挥着拉动性的作用,但中央也需为民生考虑。所以,中央为房地产市场定的基调是“平稳健康发展”,希望的结果是温和上涨,而不是暴涨。另一方面,国家的系列去库存政策,意在降低三四线城市的库存,但如今一线城市房价暴涨,消抵了这一政策效果。因此,只有收紧一线城市的限购政策,才能保证去库存政策发挥作用。

严跃进就此分析认为,如果一线楼市持续火爆,“加强版限购政策”的出台就将是大概率事件。 据新华社等

# 邹城买就奖,10天卖掉361套房

与往年同期相比增长8%,财政掏了400多万元

不问你是哪儿人,不问你有几套房,只要来我这儿购买已取得预售许可证的新建商品住房,网签后就能享100元/平米的奖励。3月15日,邹城市出台的一则去库存新政,引发轰动效应。

截至3月24日下午5点,新政施行10天,邹城城区规划区范围内的17个在售楼盘,新购商品住房签约361套,成交面积4.12万平米,发放购房奖励400余万元。与往年同期相比,销售量增长了8%左右。

本报记者 陈鸿儒  
通讯员 徐峰



在政府出去去库存奖励政策后,邹城不少楼盘的售楼处重新热闹起来。 本报记者 黄广华 摄

## 每个楼盘每天 接待上百人

3月15日,邹城发布《关于实施新购商品住房奖励的通知》,对新购商品住房实施每平方米100元的奖励。

新政推出后,迅速在邹城及周边地市引发关注,没有购房计划或正打算购房的“小伙伴们”被这突如其来的红包“惊呆了”。

## 售楼处忙疯 卖盒饭的乐了

不仅对楼市的影响立竿见影,邹城购房新政对其他行业也产生了奇妙的蝴蝶效应。

“要是都像这两天一样就好啦!”19日中午,经营盒饭生意的张先生得意地说。当天他给燕京大道沿线的红星美凯龙、齐鲁时代、鑫琦国际、鲁香

15日,邹城市财政、房管部门正式开辟窗口,对当天成功签约的6名购房人,办理了奖励申报手续。

截止到3月24日下午5点,邹城城区规划区范围内的17个在售楼盘,新购商品住房签约361套,成交面积4.12万平米,签订购房意向

山等5个楼盘售楼处送了49份盒饭,每份10元的12份,每份15元的37份,加上沿线的修车店、家具店等订购盒饭的散户,张先生一上午就挣了175元钱。而到了20日中午,他又订出去67份,乐得合不拢嘴。而的哥白先生也悄悄改

近400户,销售面积预计可达4.5万平米。成交均价约4200元,有所降低。与往年同期相比,销售量提升了8%左右。

在恒兴经典、齐鲁时代、鑫琦国际、水印兰亭、昌平花园等楼盘,每个楼盘每天来看房的均在百人以上。

变了以往的行车路线。在某售楼处停车的间隙,白先生说:“老城区用滴滴打车的太多,路又堵,跑不起来,接单少。今天上午我在东城区转悠,拉了四拨看房的,路好跑,起步价,基本不放空。”说话间,已有人招手,要到华茂万商城。

## “我再送100” 楼盘添火促销

新政策给了购房者动力,各楼盘也准备借着机会再添一把火。

“政府奖100元,我们送100元”“购房代缴契税和维修资金”……邹城市一文化传媒公司的负责人周经理介绍,最近他连续接了三个楼盘的广告制作业务,宣传单、条幅和楼盘展板的制作量翻了一倍。

房地产开发企业调整营销策略,也为广告公司增加了业务量,带来了不小的利润。

“我们公司在邹城代理了两个楼盘,新政推出的一周内成功签单43套,如果这种形势持续两个月,就可消化存量250套。”居易营销策划公司的王嘉蒙说,这种政府红利也会给她带来可观的收入,“如果销售指

标没有大的调整,‘五一’之前就能实现我的换车计划了!”

“恒兴经典本来就没有存量房,奖励政策出台后,消除了购房者的观望心态,出现了抢房现象,资金回笼特别快。这也对我们下一步拿地经营新项目奠定了基础。”恒兴房地产开发公司董事长白协平说。