

有一说二

# 房贷新政救市暗含改革之意

□温源

国庆前夕,央行房贷新政落地,“最低7折”“贷清不认房”等政策终于落地,受房贷的影响,国内多地掀起了久违的看房潮。

小区里频繁穿梭的看房者、银行里络绎不绝的房贷咨询者、明里暗里号称要涨价的地产商……究竟此轮房产新政会如何影响楼市走势?未来房价又会何去何从?限购令会否全面松绑?(10月12日《光明日报》)

调控中蕴含改革之意。北京市的小何近日忙着带客人到所在小区看房。据了解,房贷新政出炉后,明显带动了各地看房、购房热情。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为,与以往的房地产调控不同,此次房贷新政彰显出调控思路的三大变化:“以往调控如“限购”“限贷”多依靠行政手段,执行过程中难免“一刀切”,而新政通过金融手段进行引导,更加注重发挥市场机制的作用,依靠市场配置资源;过去的调控多数为自上而下,而新政则是自下而上,先是各地房地产政策微调不断,而后中央再出统一政策,体现了从实际出发的原

则。过去是为了调控而调控,新政则将推进改革融入调控之中,比如新政提到要扩大市场化融资渠道,支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具,积极稳妥开展房地产投资信托基金试点等,都是支持房地产企业合理融资需求的改革新举措。”

金融杠杆影响楼市。在十几年的楼市发展历程中,信贷一直是业界内外判断市场的重要指标和关键信号。金融杠杆对楼市的影响巨大,其支持力度在相当大程度上决定了房地产市场的走势。

秦虹指出,今年以来,一直是商业银行优质贷款的个贷却出现利率上升和贷款额度下降的情况,出于经济利益的原因,商业银行放贷意愿下降,在一定程度上影响了住房市场的销售。她认为,新政将促进住房购买力的释放,宽松的信贷环境有利于房地产市场的活跃。

顾云昌分析,金融对房地产市场影响的一个重要指标是贷款量。数据显示,2013年个人房贷余额同比增长21%,

而今年上半年个人房贷则同比少增239亿元。而新政会极大地释放信贷量。“对首付比例的明确和贷款利率的优惠,也意味着政策恢复到“两限”之前的正常状态,给买房者带来利好,有利于提升房地产市场的交易量。”顾云昌表示。

中原地产首席分析师张大伟告诉记者,“信贷政策的全面松绑对市场传递出强烈的提振信号。新政将释放大量需求,预计将增加30%的可购房人群,而这部分人恰好是之前被政策抑制的意愿购房人群。”

值得注意的是,之前很多地方已陆续解禁了限购令。限购政策是在过去房地产市场上投机投资者较多影响了自住需求实现的条件下出台的。秦虹认为,目前整个住房供求关系已从2011年前的整体偏紧、部分过紧,转变到目前的整体偏松、部分过剩,投机投资者也大为减少。所以,各地对限购政策进行了调整,也符合分城施策、分类调控的政策要求。她表示,市场分化已是今后我国房地产市场的最突出特点,“取消限购后市场会出现什么变化,主要取决于当地市场的供求关系。”

## ◆ 反方

### 房贷新政落地“救市” 楼市“翘尾”行情可期

□张宏伟

这让低迷的市场有了喘息的机会,市场认为十一假期在央妈“救市”、房产会推动等因素推动下有望迎来购房小高峰,但十一黄金周长假结束,各地楼市并未出现购房潮或大副反弹的波动……

十一前夕,央行扔出的“重磅炸弹”:对于贷款购买首套普通住房的家庭,贷款最低首付款比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。此外,对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,贷款购买第二套住房时,可按照首套房贷政策执行。鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款(MBS)支持证券等多种措施筹集资金,专门用于增加首套普通住房和改善型普通住房贷款投放。

这让低迷的市场有了喘息的机会,市场认为十一假期在央妈“救市”、房产会推动等因素推动下有望迎来购房小高峰,但十一黄金周长假结束,各地楼市并未出现购房潮或大副反弹的波动,长假期间楼市显得相对比较平稳,市场仍然处于博弈状态。

分析各个大中城市十一黄金周购房小高峰未能如期而至的原因,同策咨询研究部总监张宏伟认为,大致有两大方面:一是因为央行新政刚刚出台,由于国庆长假过渡期存在,各个城市银行政策细则尚未落地,在节假日期间执行还未能到位。从10月9日调研情况来看,落实央行新政的银行也仅仅为建设银行及部分城市少数银行支行,大部分银行目前仍处于政策落实阶段,因此,在目前这种情况下,大多数消费者目前处于观望状态,市场和消费者对于新政的反映还需一个消化的过程;二是央行新政发布后,房企对于未来几个月楼市的预期发生变化,房企不再会有大幅降价的现象发生,甚至绿城、绿地、恒大、碧桂园、新城等品牌房企传出节后涨价的内部文件,尽管部分房企已经否认节后有涨价的动作,但是媒体上关于涨价的话题炒作已经拉开帷幕,这进一步加剧了房企短期内博弈市场的情绪。

当前来看,国庆假日楼市平淡已成事实,那么,未来几个月全国大中城市楼市是否会因为央妈的“重磅炸弹”而好转?怎么看待央行这次房产新政对全国大中城市楼市的影响?

笔者认为,尽管央行新政并没有对国庆黄金周楼市产生太大影响,但是,随着央行新政细则在未来1-2周内各个城市银行的逐步落地,其对于全国大中城市楼市的影响会在出台之后的几周中逐步体现出来。

首先,对于全国大中城市楼市来讲,首套房利率优惠是可期的,但是,由于银行获得资金的成本仍然相对较高,对于首套房利率重回7折的优惠,笔者认为当前包括已经发布央行新政的建行在内等大多数银行还很难实现,或者如果首套房贷实现7折利率,那也是比较高的条件的,比如对于购房客户在贷款银行的金融资产的额度要求等等。从上述分析及经验判断来看,首套房利率优惠在四季度有可能会在基准利率基础上九折左右或至多八五折的优惠。

从利率实质性下降对楼市影响而言,同策咨询研究部研究成果显示,如果房贷利率出现持续性的实质性下调,由于购房者成本的降低,将刺激首套自住需求入市,楼市将在未来3-6个月出现成交量复苏与好转的行情。也就是说,利率下降对大中城市楼市影响有一定的滞后性,当第四季度首套房利率开始实质性下降,最早到2015年第一季度全国大中城市楼市将开始有明显的好转趋势。

其次,从“首套房贷认定标准”调整对于大中城市楼市的影响来看,如果对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,贷款购买第二套住房时可按照首套房贷政策执行,那么这将至少会影响10-15%的首次改善、改善型需求在未来几个月集中入市,一定程度上拉动全国大中城市楼市成交量逐步复苏和好转。

从年内第四季度全国大中城市楼市走势来看,关键仍然取决于央行新政落地后首套房贷利率优惠幅度、首套房贷认定标准执行层面是否松动。当前来看,由于央行新政细则在各大中城市还没有大规模落地,全国大部分城市仍然面临较大的去库存压力。即使央行新政落地后,首套房贷利率出现一定的优惠,首套房贷认定标准出现了调整,品牌开发商拼“银十”与年底(年报)销售业绩的策略并不会改变,开发商会使出浑身解数在马年最后3个月最大限度扭转大中城市楼市不给力的大势。因此,对于第四季度的大中城市楼市来讲,毫无疑问,会呈现出成交量逐步回升的态势,年底大中城市楼市“翘尾”行情可期。



## ◆ 正方

### “房贷新政”应重纠偏而非滑向救市

□银玉芝

松绑限贷的传闻,在2014年9月的最后一天终于得到证实。因为十一长假的原因,各银行落实央行和银监会的房贷新政尚需时间,但放开“双限(限购限贷)”渐成现实,实施细则的出台不过是时间问题。

此举,可以认为是对过去行政化调控的纠偏。很大程度上,此轮房价朝下的走势,更多是内生因素,供给需求整体平衡,甚至局部存量略大于需求所致。从这个层面上说,继续施行不合理的限购、限贷,以籍贯、社保为基准的限购,只管套数不管实际居住面积的限贷,让部分人群的基本住房需求得不到满足,并限制了居民改善居住条件的合理需求。

另一方面,呵护甚至是刺激市场的政策意图变得比较明显,至少令人担忧。除个别城市外,放松限购,再松绑限贷,纠偏至此,可以说足矣。但此次房贷新政对首套普通住房,贷款利率下限为基准利率的0.7倍。取消针对外地人的限贷令,只认贷款不认房,鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券、发行期限较长的专项金融债券——以上力度基本接近2008年后的房地产刺激水平。

按说,面对中国经济周期

性的下滑,特别是经济进入中高速增长,企业债务风险累积、产能过剩的局面。银行和银监会应该做的是,防范金融风险,调整金融结构,而非恣意更多的资金进入房地产和相关行业。但问题是,房地产对中国经济的影响程度没有实质性变化,新的经济增长点曙光不明,地方政府性债务较高,土地财政依赖短期很难根除。要保增长,哪怕是维持增长底线,就要保房地产不硬着陆;不保房地产,任由市场决定,金融风险就可能加速破裂。

这确实是个悖论,其实对于银行而言也是如此。通过各家上市银行的报表,很容易发现,银行自身的资金成本其实是在上升的。银行有天然的动力去追逐回报更高的项目,而非利润率下降、风险却累计的房地产开发贷款、购房贷款。但政策引导的作用不容低估,房地产贷款再不济也比铜贸、水泥等行业强,跟着政策指挥棒走也算不错。贷款利率下限为基准利率的0.7倍恐难实现,但增加贷款总额基本会成为必然。如此的后果是,“发挥市场在资源配置中的决定作用”似乎又变成了一句空话。

不否认,这么做至少有利于为其他改革争取时间、换得空间,但这只该是短期策略。不得不警惕的是,过往的经历表明,房地产调控总是沦为保增长的附庸。房价飙升时,一要安抚民众,二出于担心泡沫

继续发酵考虑,总是从需求上卡住房地产正常发展;而房价稍微一调整,保增长又成为救市的借口。如此反复的结果是,房价可能会越调控越高,金融风险有增无减。

换句话说,从纠偏角度松绑部分调控政策是合适的,但如果过度干预,让纠偏滑向明显的救市,则可能重复过往的覆辙。从国际经济形势和国内经济趋势看,如果经济增速继续下探,这个可能性应该说不小,特别是对就业和财政收入造成明显影响时,进一步的救市政策就可能变成大概率事件。要避免这种情况的出现,一方面考察决策者的智慧和决心,须玩好平衡木,同时根本之计还是要建立房地产调控的长效机制。

所谓长效机制,按照经济学家赵晓的观点,至少包含六方面:一是重新梳理中央和地方的事权与财权关系,让地方财政收入更多地依赖于存量房产而不是增量房产;二是给地方财政预算施加民主监督的硬约束,抑制地方财政支出的无限制膨胀;三是改善收入分配结构,减少贫富差距;四是尽快建立完善的房产税差

别化征收体系,给投资性和投机性购房者施加“惩罚性”成本,目前上海和重庆试点的“象征性”房产税政策肯定不行;五是构建多层次的住房体系,该市场化的要市场化,不该市场化的千万不能市场化;六是重建土地制度,打破政府一手垄断土地的市场格局。

以上六点都是硬骨头,部分改革已经在路上,坚定走下去是成败的关键。唯有解决了这些问题,才不会长期纠结于救市与否的漩涡之中。于短期而言,最重要的莫过于守住货币、利率政策底线,让市场预期稳定,别让改革再次让位于救市。

