

相关部门称“房产新政”系误传

# 河南“认房不认贷”不会实施

楼市限购以来,佛山、芜湖等地的“房贷新政”均是昙花一现。近日,有媒体报道河南也推出了“楼市新政”,随即有人猜测,这一“新政”也可能“夭折”。27日,记者从相关部门获悉,河南“楼市新政”并未最终出台实施,“七折房贷利率”“认房不认贷”疯狂误传,只是一种特殊市场心态罢了。



## 【背景】河南“房产新政”引“救市”质疑

6月25日,郑州有媒体率先披露,省住房和城乡建设厅、省发改委、省国土资源厅、省人民政府金融服务办公室、中国人民银行郑州中心支行、中国银行业监督管理委员会河南监管局等6个部门联合下发《关于支持刚性需求促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(以下简称《意见》),涉及调整首套房界定标准、首套房贷款利率七折以内、放宽公积金贷款上限和发放条件、放宽房企信贷环境等。

在国家相关部委刚刚辟谣“不会放松楼市调控”的关键时刻,尽管相关人士分析河南新政“意在为楼市调控的误伤疗伤”,但仍无法摆脱政府救市的嫌疑。

## 【进展】6部门均表示没见过正式文件

据记者了解,被传参与制定《意见》的6个部门的官方网站,均没有发布《意见》。河南省政府网站上曾公布了《意见》内容,但很快就删除了。

记者27日致电省住建厅、省国土厅、河南银监局等相关部门,对方均表示对《意见》并不知情,也没有见过正式的文件。

一位不愿透露姓名的负责人表示,相关部门因为这件事情受到了上级严厉批评,从目前的情况看,《意见》应该是未正式执行就被撤销。

## 【解释】“认房不认贷”不会实施

被传出的《意见》中,对首套房的界定出现了新的大变化:从最早的“认房又认贷”,变为“认房不认贷”。此外,家庭名下没房产登记原则上可享首套房7折优惠。

对于众人热议的该楼市新政,27日上午在省人大常委会主任接待日上,省住房和城乡建设厅副厅长王国清告诉记者,这份曝光的文件实际上是内部讨论稿,内部讨论过,但没有最终敲定。

王国清表示,首套房的界定仍遵从此前的“认房又认贷”,“认房不认贷”不会公布,也不会实施。

这样看来,令不少人欣喜的合理提高住房公积金贷款额度,也成了过眼云烟。

## 【热议】逾3成网友认为“新政”会被叫停

搜房网的专项调查显示,45.22%的网友认为此次河南“楼市新政”不会被叫停,35.03%的网友认为会被叫停,而19.75%的网友称并不清楚。

“如果降息和利率折扣优惠可以执行到位,一套90平方米的两居室算下来能省下近10万元。”近期打算购买婚房的杨先生说,他刚看了几处新盘,也去看了二手房,明显感觉售楼部的人比原来多了,跟房主的议价空间在减小,中介的人甚至说最近很多房主要求调高房价总价。“调控的时间不短了,害怕还没来得及出手,房价就再次走高”。

政府虽一再重申调控不动摇,市场回暖的迹象却越来越明显。专家认为,近期降息及房价略降等综合因素有效刺激了购房者,端午节前后,因调控而积蓄已久的购房需求得以加速释放,成交量出现持续攀升。

## 【调查】市场“七折房贷”踪迹难觅

有媒体称,《意见》确在两左右下发给一些基层银监局,指导辖内银行进行投放。老百姓关心的首套房贷款利率优惠,有没有得到执行呢?

27日记者从省会多家银行获悉,他们还没有收到相关通知,也不了解《意见》的具体内容。

省会某银行的房贷部门负责人介绍,在央行6月初降息后,他们原则上对首套房贷仍然执行基准利率,个别客户会打9折。该负责人称,郑州多家银行以前曾执行过首套房贷利率8.5折,目前优惠幅度回归到基准利率9折的居多,一般还是按基准利率执行。

## 【定调】监管部门重申房贷政策不变

央行、银监会相关负责人在26日举行的“2012陆家嘴论坛新闻发布会”上表示,个人住房贷款政策没有变化。

央行上海总部副主任凌涛表示:“关于房贷,人行总行已经有正式答复,房贷政策没有变化,只是在本次下调基准利率和扩大存贷款浮动区间中重申了,可能有媒体过度解读。”

银监会办公厅副主任杨少俊则表示,从银监会角度来说,对房地产监管要求没有任何改变。

近期市场对于监管部门的房贷政策频现“误读”,有媒体称“央行特急文件规定首套房贷利率最低可7折”,继而有报道称银监会降低个人住房抵押贷款的风险权重,随后央行和银监会接连发出声明澄清。

## 【分析】“楼市新政”误传反映市场心态

多位专家分析认为,河南之所以传出“楼市新政”,根源在于今年经济下行压力较大,房价和销量前4个月都在下降,商品房库存压力较大,开发商以价换量仍是主流,尽管5月有所好转,但相关方面仍寄望房地产行业拉动经济增长。统计显示,今年前5个月,河南完成固定资产投资增速同比回落5.9个百分点,工业投资增速同比回落13.6个百分点。支撑实体经济的中长期贷款前5个月增加442亿元,少于短期贷款的新增规模。

“现在的房地产政策紧中有松,重点打击投资性需求,鼓励刚需置业,对不同需求进行差异化对待。而河南等地的政策微调,也是打着刚需旗号进行调整,这样的微调无可厚非。”有专家认为。针对这一情况,业内人士大胆推测,在目前市场的敏感度下,河南“房产新政”可能会被解读为松绑行为,甚至被叫停。目前,尚未有官方的新闻发布会对此事进行回应。

(综合《东方今报》、《河南商报》、《新京报》)

## 相关新闻

### 中央部委本月5次回应楼市“风声”

●6月6日 住建部重申,继续坚定不移地抓好楼市调控各项政策。特别是严格执行差别化住房信贷、税收政策和住房限购等措施,巩固调控成果。

●6月12日 发改委发表声明:媒体6月10日发表题为《发改委人士称地产松绑或是救市第二张牌》的报道。经查,我委最近没有人接受过《投资者报》记者的采访,有关报道纯属捏造。

●6月14日 中国人民银行银发[2012]142号文中“个人住房贷款利率浮动区间的下限仍为基准利率的0.7倍”,是对个人住房贷款利率浮动区间下限不再进一步放宽。

●6月14日 银监会发表声明称,个人房贷风险权重为50%,近日,有媒体报道银监会降低了个人房贷的风险权重,纯属误读。

●6月19日 住建部表示,将积极配合金融部门,继续严格执行好差别化住房信贷政策。

## 楼市热评——

### 楼市限购政策需明确退出期限

与其反复在限购政策上“拉锯”,不如明确限购令的期限。如果能够完成“十二五”的保障房建设计划并完善保障房制度,那么就可以对冲、稀释掉相当部分的商品房涨价的能量。

6月27日媒体爆出,上海限购令进一步收紧,单身非沪籍人士不能购房。同日,河南省传出撤销放宽房贷新政的消息。

上海房地产交易中心服务热线工作人员解释,对单身非沪籍人士限购并不是新规定。根据上海限购令操作细则规定,符合条件的非沪籍家庭购房,必须是“家庭”,单身不是“家庭”,所以不能购房。

这个解释有些牵强,刚需购房中许多是未婚男女购房。按照上述逻辑,非沪籍单身男女只能结婚后再买房。他们就不能有先准备婚后结婚的选择?

当然,上海进一步收紧限购令的出发点是为了堵住少数投资者利用子女名义购房炒房的漏洞,更是为了彰显政府严厉调控楼市的决心不变。这与河南省撤销放宽房贷新政的含义是相同的,与国家多部委近来再三强调决不动摇楼市调控的决心是相呼应的。

在楼市持续回暖的背景下,6月份的端午节3天假期全国54个主要城市,新房签约量创出限购后“小长假”期间的新高。京沪等特大城市楼市回暖的迹象尤为明显。

照理说,从供求关系来看楼市状况不应该发生多大变化。2011年房地产在建规模达到40亿平方米左右,销售仅10亿平方米左右,供大于求的格局短期不会改变。老实说,目前楼市回暖主要是因为近期央行降息及货币政策有所放松所引起的信号反应。

两年多来的严厉调控使楼市中的泡沫被挤出不少。两年多来中国处于通胀期,楼价在同期内没有涨或者微跌就是在挤出泡沫。然而目前的楼价仍然没有到达合理价位,仍然与大多数居民的收入不成比例,更不能让其重新涨价,因此政府的调控决心不变,是合理的。

按照目前经济发展趋势,中国的货币政策肯定还会进行微调。但是在继续严厉调控楼市的情况下,楼市的市场反弹能量会越积越多,而这样的市场遇到货币政策的每一次哪怕再小的波动都会作出过度的反应。最近楼市的波动实际上就是这种过度反应的表现。

如何既要及时微调货币政策应对经济发展,又要避免楼市过度反应,依靠有关部委“喊话”或者继续收紧调控政策,恐怕效果不大。

笔者认为,与其反复在限购政策上“拉锯”,不如明确楼市限购令的期限,譬如到“十二五”结束。因为,继续相当一段时期的限购令,虽然会积蓄涨价的能量,然而如果能够完成“十二五”的保障房建设计划并完善保障房制度,那么就可以对冲、稀释掉相当部分的商品房涨价的能量。在此期间,各项宏观政策可以根据整个经济状况照样一出台,而无楼市调控这个后顾之忧。

(新京)