



10月22日晚,财政部公布了一系列扩大内需、保持经济平稳增长的“救市细则”,其中房地产调控最重要的两条是减免居民购房交易环节的多项税费,并放宽对个人购房贷款的限制。紧接着,作为宏观调控的主要部门,央行也公布了针对房地产的调控措施,央行认为,今年以来,国际金融形势动荡,已经导致实体经济明显放缓,需要对房地产进行调控,以扩大内需。

房市新政:保的是经济

徐广蓉 杜艳 荆宝洁 王芳艳



10月23日上午10时,四大国有银行以及中信、民生、光大、华夏、北京银行等总部在北京的银行机构分管住房信贷业务的负责人匆匆赶到央行。

这些重量级的人物是10月22日晚间财政部及央行公布“房地产救市新政”后,被紧急通知前来开会的。

10月22日晚,财政部公布了一系列扩大内需、保持经济平稳增长的“救市细则”,其中房地产调控最重要的两条是减免居民购房交易环节的多项税费,并放宽对个人购房贷款的限制。

紧随财政部之后,作为宏观调控的主要部门,央行也公布了针对房地产的调控措施:将商业性个人住房贷款利率下限扩大为贷款基准利率的0.7倍;最低首付款比例调整为20%;下调住房公积金贷款利率0.27个百分点。

据参加23日央行会议的银行人士透露,央行会议的主要内容是向银行负责人阐释“房产救市新政”出台的背景。央行认为,今年以来,国际金融形势动荡,已经导致实体经济明显放缓,需要对房地产进行调控,以扩大内需。

救房市”意在拉内需

自2008年以来,房地产市场一直低迷,成交量持续萎缩。尤其是在金融危机席卷全球背景下,中国经济的下行趋势日益明显。

刚刚公布的第三季度宏观数据显示,最近几年国内经济增长每个季度都在10%以上,最高达到11.5%,而今年三季度首次达到个位数的9%,且四季度有可能继续下滑。

全国经济到底在多大程度上受累于房地产下行,目前尚无数据支撑。不过北京市统计局10月22日发布的数据显示,初步核算,今年北京市前1~3季度生产总值比去年同期增长9.1%,是自2005年以来首次跌至10%以下。

北京市统计局副局长于秀琴表示,北京经济增速下降,房地产市场的低迷是主因。

数据显示,今年前三季度北京房价环比出现下降,房屋销售价格比上月下降0.2%,为2005年以来首次出现下降;其

中新建商品住宅、二手住宅价格分别比上月下降0.3%和0.1%。

于秀琴分析说,今年北京面临的经济形势非常复杂,一方面国家针对北京房地产业发展过快的宏观调控在今年集中体现,另一方面世界经济动荡、外需减弱。“因此,主观调控和被动影响的叠加,使北京房地产业的发展出现了一些困难,这是造成北京经济增速下滑的一个重要方面。”

这也是宏观调控层面以房地产调控作为扩大内需、刺激经济平稳增长的主要原因之一。

“房地产是中国提振内需的最佳引擎。”10月23日,摩根士丹利大中华区首席经济学家王庆在接受记者采访时如此解读刚刚出台的救市政策。

金地集团总裁张华纲在接受本报记者采访时表示,按照以前的政策,房地产的下滑预期是非常明显的,会导致今年GDP的增长在7%以下。调控层面正是看到了这个风险,从战略上进行了政策转变,“是政府拉动内需的战略”。

全国工商联住宅产业商会会长聂梅生在接受本报记者采访时表达了一致观点。“新政的核心是鼓励住房消费。”聂梅生认为,房地产业占GDP增速的20%、固定资产投资的20%、银行资产的20%,所以房地产政策调整势在必行。

万科董事长秘书肖莉接受本报记者采访时表示,房地产是最活跃、快速启动效率最高的行业之一。国家选择和国民经济密切相连的房地产行业作为突破口,提振内需、增强经济活力,有助于实现国民经济平稳过渡。这应该是从整体宏观经济的战略高度做出的全局性考虑,不能简单地用“房地产救市”来理解。

实际上,以房地产需求来提振经济增长,在我国已有先例。1998年亚洲金融危机之下,中国经济增长下滑,面临通货紧缩压力,当时中央及时启动了住房商品化改革,从而使房地产业成为中国此后十年内需扩大的主要着力点,并成为中国经济增长的一只重要引擎。

短期难改房价下行趋势

作为一项以调控房产保持经济平稳增长的措施,毫无疑问将会把公众的目光吸引到房价走向上来。

“新政的出台对房地产市场肯定是重大利好。”聂梅生表示。

不过,金地总裁张华纲认为,各地回稳时间不一,上海会快速回稳,北京会较延缓。招商地产林少斌分析,地产商前期的销售策略不会很快改变,仍将延续一段时间。

万科研究人员认为,受益最大的应该是90~144平方米的住房,其次是90平方米以下的,最后是144平方米以上的。普通自住住房现在一般定义是144平方米以下的住房,包括90~144平方米的和90平方米以下的,其中购买90~144平方米的住房不单可以享受至基准利率下浮30%的优惠,而且首付比例也可以从原来的30%下调至20%,居民支付能力由此可提高15%~20%。

关于政策对不同区域市场的影响,万科研究人员认为,二三线城市本来房价泡沫不明显,政策效果会比较好;以珠三角为代表的区域,这次政策从购买力角度相当于给房价又下调了10%~20%,虽然成交回暖的效果可能也不会立显,但这样一个政策至少会缩短楼市调整的时间;今年房价还没有明显的回落的区域,目前开发商也正处于是否降价的关键时期,预测该区域的房价走势难度比较大。

万科董事长秘书肖莉接受本报记者采访时,没有直接说明万科下一步的策略,但她表示,万科自去年10月份以来一直在调整价格,策略上顺应市场,以楼盘尽量卖出为前提。有地产人士据此分析,万科至少在北京、上海等地应该还是会降价销售,而且降价会比以前更坚决。

SOHO中国董事长潘石屹说,现在政府出台救市政策从政策时间来看显得太晚,市场从底部回暖至少要半年到一年时间。

潘石屹透露了一个有趣的细节。万科全国的项目降价期间,郁亮曾经到潘石屹的家中做客。潘石屹问郁亮,为什么万科降价25%,而不是像其他企业一样降价5%或者10%。郁

亮回答说,万科当时做过市场调研,只有降价25%才能马上对成交量产生影响,5%~10%已难以对市场起到作用,而25%已经是万科的极限。

招商地产董事总经理林少斌10月23日向本报记者表示,之前开发商推出的打折、促销手段还有一定的惯性,不会因为政策的出台,立马改变销售策略。

房地产目前面临的困境也使一些人认为,开发商资金链断裂的那一天越来越近。林少斌表示,情况不同不能一概而论,大型的房地产企业2005年和2006年获得的利润还足能支撑企业的发展,而2007年通过高价拿地,新进入市场的企业将面临最大的生存威胁。每轮调控,都可能导致一批企业退出市场,也属正常现象。

利率政策调整

但令不少银行业内人士没有想到的是,按照国务院常务会议的精神,大家之前的更多猜测集中在税费的减免上,而对于“支持居民购房”并没有想到会动用利率政策。

原因之一是,在市场对房地产风险形成共识,而风险多尚不清晰的情况下,无论是降低首付比例,还是调低利率,都无疑大大加剧了银行的信贷风险。

其实,银行业的担忧,央行似乎早有意识。上周五,央行突然召集四大国有银行信贷部门负责人开会,会议的内容正是本次房贷新政的初稿。

本次会议上,新政甫一亮相,即遭遇了四大银行的一些疑虑。反对的焦点不在是否出台措施,而是具体下调的比例问题。

10月23日央行主持会议的是央行副会长易纲,主题是讨论银行在执行政策中可能遇到的问题。参会银行人士提出的问题主要集中在三点,第一是利率如何定价,第二是存量房贷利率(已发放的贷款)如何调整,第三是银行将贷款成数提高是否面临风险等。据参会人士透露,以往政策出台后就要执行统一标准不同,这次央行是“权利”下放。

按照新政规定,商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍(即基准利率下浮30%),最低首付比例调整为20%。

与会人士透露,会上易纲解释了为何这次将下限扩大到基准利率的0.7倍,这是因为在这之前央行已找中资行多次沟通,下浮30%正是按照按揭贷款利率与定期存款的利率

收入,银行在3~5年按揭贷款业务达到赢利平衡点的利率水平。

银行人士认为,本次央行下调的幅度过大,将直接对银行的经营效益构成冲击。

根据测算,按照下限为0.7,以五年期为例,下调后的贷款利率约为5.1%,而同期存款利率为5.58%,已经出现倒挂。退一步讲,银行目前的资金成本约为2.5%~3%,而加上风险定价后,商业银行人士告诉记者,“大家肯定要亏了,即使不亏,利润也大大压缩,已经没有什么空间了”。而在这之中,受冲击最大的又属外资银行。

银行界人士关心的另一个问题是,存量贷款利率是否调整?如果调整的话将对银行业绩产生较大的影响。

“央行的意思是利率定价由我们自己做,自己根据自己

一些银行也在会上提出,应该分区域分步骤进行利率的调整。

此外会议还讨论存量贷款利率调整的技术性问题,比如调整的标准是什么,违约的客户是否能调整,是否采取批量调整等。上述人士预计,估计各个银行对此的政策可能会不一样。

他还提到政策两个非常关键的定义,“普通自住房”和“改善型普通自住房”,他表示,对于普通住房之前各地区各有标准,银行还是根据这个标准来制定。但新政里提出了“改善型普通自住房”,他表示央行也未统一标准,是让银行根据各地情况来掌握,他认为可以理解。如果调整的话将对银行业绩产生较大的影响。

“两套以内的房子都可以认为是改善型住房”。



的存贷比、风险偏好来看,要计算自己的运行成本。”上述参会人士说。

但实际上,某大型国有银行的内部人士告诉记者,“我们并没有这种选择能力,只能执行”。

的确,从银行的角度看,尽管按照贷款合同中关于贷款利率下浮比例的条款,银行并没有必要“自残”,但实际上,如果不进行调整,对已有借款者显然有失公平,并且市场竞争激烈,只要有一家银行降低,就会有其他银行跟进。其二是虽然非交易类的按揭并没有被恢复,但客户借助房地产中介借款者可以实现按新利率以新还旧。为了避免客户流失,银行还是得调整利率。

一家股份制银行上海分行的房贷负责人说,已经有客户咨询利率如何调整,他们担心如果他们不调整,其他银行调整了,客户肯定会跑了。

上述参会人士说,他们预计短期内各个银行肯定都会把贷款利率调到下限,也就是下浮30%,等过一段时间发现贷款赢利状况不容乐观再缓慢上升。

首付款比例调整为20%,如果房价进一步下滑,购房者很可能变成负资产,银行将面临风险。上述参会人士说,易纲认为目前政策出台,不会导致房地产市场很大波动,而是促使房地产市场平稳发展。而首付比例也仍然要银行自己根据客户的情况进行把握。

“总体而言,这是一个利率市场化的试点,过去我们执行的都是统一利率标准统一,这个情况需要改变,需要有弹性空间。”上述人士说。

根据央行23日的会议要求,各商业银行必须于27日前制定实施细则,调试好IT系统,完成客户经理培训,甚至要求将细则的小册子发到客户经理手中。

银行人士告诉记者,在只有1.5个工作日的工作情况下,要完成这些艰巨的任务,难度非常大。最终妥协的结果是,央行放口“可以先制定粗一点,然后细化”。

对于本项政策,商业银行人士认为,效果可能不会太乐观,“一方面银行会审慎,另一方面,客户还依然在观望”。