

财经纵横·叶檀专栏

# 不要对房贷收紧抱有侥幸心理



在经历了去年的大规模房贷之后,银监会收紧贷款额度是正常的,资本金紧张的各家银行,也不可能再像去年一样毫不节制地放贷。此外,调控房价从“重行政手段”到“重市场手段”的转变,也是一种趋势,种种信息说明,对房贷收紧不应再存有侥幸心理。

南京、杭州、福州等地多家银行相继暂停或者收紧二套房贷,静待加息。

(1月25日《广州日报》)

沿袭去年房地产走高的惯性,投资者对于房价提升充满憧憬,不过他们可能遭遇较大的打击,房地产贷款的收紧是大势所趋。不仅开发商拿地首付抬高至50%,个人房贷也在持续收紧中。

最近各个银行已经分别作出调整信贷的决定,政策各不相同。如个人房贷份额最高的建设银行表示,总行未发文取消或收紧房贷利率优惠政策,仍在央行和银监会房贷政策指引下,对客户和地区不同的风险情况,对房贷执行差别化对待。而中行表示,为

了把握信贷投放总量和节奏,保持贷款的可持续性,需要尽量做到按月按季均衡投放,更加注重信贷结构的优化和调整。中行已明确在北京市首套房贷的利率优惠折扣从原来的7折升至8.5折,同时对二套房贷审核将更为严格。从上述情况可知,银监会对信贷额度进行了严格管理,各银行根据不同的信贷额度对房贷利率与节奏进行了区别管理。从目前的情况看,中行所余信贷额度极小,因此收得最紧。

这与中行补充资本金急迫性的新闻相辅相成。1月22日,中国银行发布公告,表示董事会决议寻求股东批准其发行新股,规模约为300亿美元。中国银行还表示,计划发行400亿元

人民币可转换债券。该行是中国银行业在放贷狂潮后首家大举融资以支撑资本运作的银行,说明中国银行的大规模放贷难以持续,而今年1月份中行的放贷量又居于各银行的前列。

大规模的贷款流向房地产市场,产生了2009年房地产市场的大泡沫,成为全球关注的金融资产泡沫之一。按照央行发布的数据,受房地产市场销售良好影响,房地产开发贷款和购房贷款同比增速持续加快。去年新增房地产贷款超过2万亿元,占各项贷款新增额的20.9%;新增房地产贷款中,个人住房贷款占比达到69.7%。这样的数据十分可怕,金融机构的风险与房地产市场的涨落牢牢绑在了一起。今年对房地产进行微调正是题中应有之义,投资者与开发商不应有对房贷收紧抱有任何侥幸的想法。

今年上半年,有可能延续去年房价大幅上涨的惯性,但随着信贷与土地的收紧,房地产市场的泡沫会逐渐缩小。

当然,房地产市场泡沫不会马上被刺破,吸取了前两轮行政手段打压房价忽上忽下影响宏观

经济的教训,此次政府主要通过货币手段,以及提供保障性住房改变市场生态,而不是通过数次加息直接刺破房地产泡沫。

政府下决心用市场的办法解决房价问题,具体而言,就是不控制商品房市场,而加大低价房的供应。1月24日晚,北京市副市长陈刚在政务咨询会上表示,今年是中低价房子大量入市的一年,而加大供应对房价上涨一定有抑制作用。政府对房地产市场的调控,过去更多的是采取行政手段,现在是采取引导市场这样更有效的手段。政府今年加大了保障房建设力度,市场上有一半是中低价房产,高价房产肯定会受大影响。更多的自住和改善型需求将进入中低价房市场,剩下的才是商品房市场。

可以肯定,政府试图通过保障性住房,或者通过经济适用房,将大部分人纳入保障体系,同时能过商品住宅回笼资金。这是市场化的手段,现在的关键是,政府有多少土地和资金用来建设保障性住房?保障性住房若成画饼,所谓市场调控也就是无本之木。

(作者系资深财经评论员)

## 热点纵论

### 保障房是高房价的克星

在北京市政协委员座谈会上,针对部分委员对房价问题的高度关注,市长郭金龙表达两层意思,一是不用行政手段打压房地产市场;二是要用两个50%取信于民。(1月25日《北京青年报》)

郭市长所言两个50%是指,今年政府要把住宅供应土地总量的50%以上用于廉租房、经济适用房、限价商品房和定向安置房建设;同时保证竣工的保障房面积不低于50%。

笔者对郭市长的观点持赞同态度。调控楼市,一味靠行政手段打压解决不了问题,前几次的调控沦为“空调”,已经很说明问题,因为调来调去,只要买房的“特刚需”还在,问题就无法根本解决。理性的政府应将自己的事做好,那就是尽其财力多建保障房。

发达国家解决住房问题的做法,主要依靠两大块,一靠政府建设保障性住房,这一块不具有市场属性,新加坡等国比较成熟的经验。二靠房地产市场自由调节。政府保障房与市场商品房其实是此涨彼消的关系,保障房覆盖面越大,保障人群越多,公众对商品房需求量自然就会减少,房价就会相应走低。如果50%以上的住宅用地真正用于保障房建设,并且不折不扣落实到位,这势必成为遏制高房价的撒手锏。

50%用地建设保障房,不仅北京前所未有,在全国也是绝无仅有的。相关数据显示,2009年全国许多一、二线城市用于保障性住房建设的土地供应量只占城市住宅土地总量的25~30%,也就是说70%以上的土地被商品房“蚕食”,因保障房“僧多粥少”,一大批进入不了保障圈的中低收入家庭被迫举债购置商品房,进而推动房价暴涨。保障房土地供应量提高到50%,意味着几乎比去年翻倍,再辅助以打击投机炒房的措施,我相信降低房价的预期定能实现。(尹卫国)

## 公民发言

### 政府议价能力低点 是好事

广东最大旧改项目——深圳大冲旧村改造项目村民物业签约启动,首日签约已达168户。据估计,此次改造项目将造就10个亿元户和400个千万富翁家庭。记者调查发现,为应对高房价,大多数原村民不要现金补偿,而是选择物业补偿。(1月25日《武汉晚报》)

有关深圳旧村居民因拆迁而暴富的新闻已不是头一遭听说了。拆与不拆、高补还是低补,无非是利益的纠葛。但从深圳的这些拆迁范例看,似乎大多相安无事,没有人抱着燃烧瓶煤气罐上屋顶的,也不需要拿国旗和宪法说事。

这起码也印证一个基本逻辑:拆迁上的问题,没有天然的钉子户;只要补偿基本到位,民众不会不愿意拆旧迁新。由此看来,新的征收条例固然要做好“搬迁”的文字功夫,恐怕还要在市场化补偿环节好好补课。

有人说,政府和开发商付出的补偿很高,最终开发商卖的房子会更贵。实际上,即便是没有高额补偿,盖出来的房子也不见得便宜。拆迁补偿,就算高一点,只要补得其所,都是好事,总比短斤缺两、强买强卖的好。

拆迁上的补偿价格,说到底决定于政府的议价能力。眼下的情况是,即便是涉及公共产品与服务的定价,某些地方政府的议价能力也是出奇彪悍,比如各色诡异的听证会,一律看涨不看跌。政府越“精明”,话语权越膨胀,民众的话事能力越弱,很难讨到一个公平的价格。结果有二:一是很多与公权沾边的产品成本不透明;二是利用政府公权,动用强制力量,固守“低买高抛”的霸王逻辑。与其说这是一种“议价能力”,不如说是自说自话独断专行。

现在政府与民众议价的领域越来越多,政府的杀价本领有多高,不仅考验着其善治的层级与情怀,更决定着民众的幸福感,关系到社会公平与正义的示范度。从这个意义上说,政府面对民众时,议价能力低一点,恰恰是好事。(黄绍祝)

## 观点交锋

### 取消预售制击中开发商命门

广西南宁将试点取消商品房预售制度。

(1月25日《燕赵都市报》)

开发商空手套白狼主要表现在两个方面:一是在参与拍卖时用很少的首付款获得土地,再用土地做抵押来贷款或融资;二是住房建设阶段,可以通过商品房预售制度将在建商品房先卖出去,用这部分资金来盖房子。从购买土地到盖房子,有些开发商几乎不用付出任何资金成本,就可以赚取暴利。

预售制度是1998年国家为了促进楼市发展而出台的,然而,随着房地产市场的不断发展,目前经营良好的房地产商已积累了一定的实力,再实行这项制度只能助长房地产的投机行为、只能助推房地产泡沫风险。目前预售制已失去建立时的初衷,并且其弊端已经远远大于其益处。该制度不仅导致面积缩水、设计变更等问题得不到解决,更为严重的是诱发了延期交房、抵押房再预售、预售房再抵押,甚至还会出现

“携款潜逃”等违法犯罪行为。预售制度其本质应该是一种金融信用行为,但却没有严格的金融监管,到最后成了一项制造不公和风险的制度。

一些专家总喜欢拿外国说事,那么,美国的商品房预售制度如何呢?从投资大师本杰明·格雷厄姆的《证券分析》一书中可知,美国上个世纪20年代房地产开发情况与中国现在的预售制较为相像。预售制导致房地产业和金融业隐患重重,并最终毁于一旦。

因此可以说,预售制度是一项早就被发达国家抛弃的陈旧东西,也是房地产泡沫风险的始作俑者之一,更是中国房地产市场鱼目混珠、腐败横行的根源之一。取消商品房预售制度有利于净化房地产市场,有利于促进开发商加快销售、回笼资金、杜绝捂盘,有利于防范金融风险,更有利于房地产业的健康发展。但南宁在中国房地产市场毕竟不是一线城市,希望取消预售制能在一线城市尽快铺开。(余丰慧)

### 取消预售是为监管无能找借口

对于商品房预售制度,我的态度是取消也可、保留也可。但商品房预售制度作为房地产业的一种融资制度,它本身不具有原罪,运行的好坏,在于配套,在于监管,将问题都归结到它身上,是不科学的。

从表面上看,取消商品房预售制度,实现现房销售,因面积缩水、设计变更、延期交房、配套不周等因素引发的房屋买卖纠纷确实可能会有效减少;现房质量必须通过验收才能出售,“楼脆脆”“楼倒倒”“楼歪歪”“楼薄薄”等质量问题也完全可以避免;现房销售将使得开发商承担更大的资金成本,承担房子卖不出去的风险,从而促使房价下跌。

然而,可以预见的是,一旦取消商品房预售制度,必将提高房地产行业的门槛,同时会把已经存在的中小开发商清出市场,而造成烂尾楼增多,出现阶段性的供不应求,最终构成事实上的房地产垄断。市场经济的实践一再证明,没有公平的市场竞争,就不会有行业真正的健康发展。消

费者即使能获利,也只是暂时的。等到垄断形成,消费者就不得不支付超级垄断利润,低房价注定是一种泡影。

卖期房不是我国的首创,也没有原罪。美国“次贷危机”导致了百年一遇的金融危机,但美国没有将原因归结到“商品房预售制度”上,而是归结到金融监管制度上。作为“商品房预售制度”发端地的香港,也经历过房地产的繁荣与萧条,也经历过“商品房预售制度”带来的种种困扰,但香港的思路是,哪里有漏洞,哪里有风险,就在哪里加强监管,“商品房预售制度”一直健康发展到今天,成为典范。

我们学习其他国家和地区的“商品房预售制度”,只学其表,不注重其里,从而让“商品房预售制度”成为特殊利益集团掠夺民众财富的帮凶。然而,“商品房预售制度”本身没有原罪,就如我们不能“将婴儿当洗澡水倒掉”一样,我们应该做的是,完善预售制的监管,让它真正为健康的经济服务。(叶雷)

## 学者视线之肖余恨专栏

### 对“雷人提案”要一分为二地看



尽管我也不认可“暂停私车上牌”这一说法,但我还是尊重他们的发言权的。如果代表、委员都看人眼色,世故得说一些人所共知的正确废话,那还要他们干什么?但从另一个方面说,一些代表、委员说话也不能仅仅满足于“雷人”。

为解决日趋严重的交通拥堵问题,民盟江苏省委向省政协提交了一份提案,其中最雷人的一条是:先停止私家车上牌一到两年,因为“只有社会车辆减少了,公交发展才能有保障”。

(1月25日《现代快报》)

有媒体在报道这一提案时,用了一个极具感情色彩的词——“超级大胆”,这个“超级大胆”堪称玩味:你既可以理解成民盟提案人的不畏人言,又可

以理解成书生意气。但在网上,这个提案倒是引来了一边倒的质疑声。

代表、委员在两会上建言献策,是权利,也是责任。既然建言献策,那么言人之所未能言、言人之所不敢言,就是分内之事,因此,不必对这样的“雷人”提案苛责。如果代表、委员都看人眼色,世故得只会说人所共知的正确废话,那还要他们干什么?因此,对民盟的这一提案,我还是尊重他

们的发言权的,尽管我也不认可“暂停私车上牌”这一说法。

在网上,网民们评价这一提案最多的,就是“这是一个馊主意”。按照一般人的习惯性联想,那就是为什么禁的是私家车?为什么不禁公车?为什么不减公车?甚至还有更深层次的分析:在政府大力发展汽车经济的当下,这一建议被采纳的可能性为零。

我不知道,江苏民盟提出这一提案的时候,有没有经过调研?最起码,对人们这些直白的反问,有没有想过怎么回应?如果不能回答这些问题就提出这一提案,显然有些草率。在上海私牌拍卖都快顶不住的时候,江苏再逆流而上,恐怕不合时宜。百姓买车,并不是钱多得没处花了,实在是因为城市越来越大,出行所必须。比如说家住南京江

宁的人,如果晚上误了点,赶不上公交,那得花多大代价才能回家呢?

更关键的是,凭什么就要断然剥夺公民买车的权利?即便公民愿意让出这一权利,那也应该是协商的结果——我不买车,政府得先提供足够便利的公共交通。没有这样一个过程,限制是没有道理的。对私家车的增长,政府可以用柔性手段来引导(比如说提供便捷舒适的公共交通),如果一味霸王硬上弓,那结果一定是闹得很僵,垃圾焚烧厂的困境,就是一个例子。

委员、代表要敢于说话,对这一法定的权利和责任,我们应给予足够的尊重。不过,在说话之前还是要考虑周全,而不能习惯于拍脑袋。(作者系南京政治学院副教授)