

银监局再启房贷压力测试,南京位列其中,快报独家披露测试细节—— 房价跌50%南京楼市将会怎样?

银监局近日针对全国七个房价上涨过快的城市启动二轮房贷压力测试,南京位列其中。这套让银行和地产商都诚惶诚恐的房贷压力测试究竟是如何操作的呢?监管部门在这个时候启动深意何在?假如南京房价下跌了30%~50%,银行和楼市将面临怎样的冲击?对此,快报记者独家披露个中细节与心态。
快报记者 刘果 见习记者 杜磊

背景介绍

银监局启动新一轮房贷压力测试

日前,银监局向北京、上海、深圳、重庆、南京、杭州、广州七个城市的银行业金融机构下发通知,要求展开新一轮房地产贷款压力测试。昨日,记者从一位知情人士手中看到了这份商业银行“房贷压力测试表”(含两张表格)。第一张主要是想了解商业银行贷款质量变动情况,考核个人住房贷款、个人商业住房贷款、房地产开发(不含土储)贷款、土地储备贷款、房地产上下游产业贷款、其他贷款六个方面的贷款分级比率,每类贷款都要按照正常、关注、刺激、可疑、损失列出总量。而在第二张表中,纵标两个考核参量分别是各商业银行的“贷款房价比”和“贷款押品比率”,横标则是个人住房贷款的余额和笔数,其中含首套房、二套及以上、商业用房的余额和笔数各是多少,后者则是房地产开发贷款情况。

市场反响

银行预计房贷坏账可能性不大

南京房价跌30%几乎没影响

上述银行人士认为,在“贷款房价比”一栏的调查中,如果用一个时间去轴去看,中间的参考价值就非常大。因为在银行的贷款余额中,包含了近十年期间受理的房贷,不同时期受理的房贷规模、首付比例、利率水平、房产价格都有不同。

以南京为例,2003年以来的房价走势基本是:2003年-2006年,南京房价小幅跌宕中平稳上涨,全市商品房均价维持在4100~4300元/平方米之间,楼市的疯狂始于2007年,年内房价最高月度均价飙升至8000元/平方米以上,2008年楼市调控导致价格有所下滑,同年住房均价为6153元/平方米;2009年初,楼市报复性反弹,同年末全市住房均价冲击10000元/平方米;2010年1~3月份,南京房价更是大幅上涨,较2009年底涨幅至少在30%以上。这期间的交易量变化是,2006年之前年均成交量在八九万套,2007年商品房和二手房合计成交一举达到139859套,2008年大幅缩水,只成交了79361套,2009年全年的住房成交总量更是达到了20万套。

“就此考量,2006年之前的南京楼市的交易量和交易价格都比较平稳,另外考虑到现在房价至少是当时的3倍,假设房价跌50%对于这部分贷款不会产生实质性影响。”某银行负责房贷业务的资深人士分析说,在南京地区,假设房价下跌30%,应该是回到2009年末的房价水平,这对于2009年年底之前办理的房贷几乎没影响,假

“正常、关注、刺激、可疑、损失是商业银行贷款的五级分类,其中刺激、可疑、损失被称为不良贷款,这次房贷压力测试所考量的就是,如果房价下跌30%~50%,不良贷款占比的变化。”这位知情人士介绍,与5月份那次压力测试不同,这次的测试标准是:房价下跌30%为轻度风险,下跌40%为中度风险,下跌50%为重度风险。

“与其说这是一份银行自测表,不如说是一份信息登记表。”一家银行个贷部负责人认为,所谓银行房贷压力测试,其实是监管机构面向商业银行统计信息,其直接目的是把握商业银行信贷情况,间接目的是为经济调控调研,根本目的是把控金融风险。他就此判断,国家对于房地产市场的调控会继续下去,本次压力测试结果就是下一轮调控政策的衡量依据。

如房价下跌40%,可能是2009年年中的房价水平,假如房价跌50%,则是2008年年末的水平。换句话说,2009年之前办理的房贷产生坏账的可能性不大。”

“房贷型”银行受影响大

“当然,这只是根据南京房价粗略推断整个房贷市场的潜在变化,而且是理论上的推断。”该人士表示,若涉及到各个商业银行,可能会有很大的不同,因为各银行房贷占贷款余额的比例及房贷中间投资和刚需的比重会有差异。

该人士表示,对于一些房地产贷款占比不到10%的银行来说,即使全部坏账,也不存在致命的冲击。而对于有些银行来说,房地产类贷款比例占到了30%以上,这一贷款结构对于房价的涨跌就非常敏感,比如一些大银行,房贷规模比较大,而光大、民生、深发展等中小股份制商业银行的贷款比例也都比较高。

南京某品牌楼盘的相关负责人介绍说,购房者倾向于首付越少越好。由于政策限制,现在的购房贷款一般还是以3成为主。他认为,房价下降3成将会导致开发商的还款意愿降低,甚至出现坏账,一旦房价下降4~5成就会对银行形成冲击。与此同时,购房者也会更加倾向于观望,不敢出手,开发商迫于资金压力只能进一步下调价格或给出更多优惠。

也有人士表示,即便如此,房贷压力测试对于监管部门与银行自身来说只是个参考的数据,并不能代表房价跌到一定程度就会怎么样。毕竟,在众多贷款中间,弃房断供的客户不会很多,除非是整个房地产真的崩盘的那一天,而这种可能性目前来看几乎为零。

专家说法

房贷压力测试政策恐吓手段

近两周,南京的楼市成交量与认购量稍有上升,与之相伴的是,不少开发商的提价。对此,江苏苏鼎房地产研究所所长宋长坚认为,虽然近期楼市出现了销量回升的迹象,但这主要是由于前期价格的回调。部分银行人士则提醒,房价下跌的预期空间虽然不大,但这个时候正处于政策敏感期,开发商的涨价行为可以有多种理解,可以说是“浑水摸鱼”,可以说是针对国家调控的“心理对抗”到“行动对抗”,也可以看成更大调控风暴来临前的“殊死一搏”,“但不管怎样,这个时候涨价都不可取,弄不好是惹火烧身。”

资深经济评论人叶檀则认为:银行业对房价下跌的压力测试,是以其昏昏,使人昭昭。很多人将压力测试当成了房地产政策的风向标,对具体的标准不甚了了。她赞同房地产调控不会放松,但认为房地产政策遭遇强大的抵抗,边际效应正在递减,如果没有更加有针对性的政策出台,所谓房地产调控会成为一场心照不宣的游戏。房地产压力测试是游戏的组成部分。

对个人住房贷款的测试,商业银行需要根据住房重估价格、借款人及其家庭收入支出情况等参数值,由分行按照当地的房市变动,借款人行为特征等具体因素进行测算,由银行根据经验值确定安全警戒线。银行依靠的经验值并不靠谱。房价不管下跌多少,只要超过重置成本,贷款者就会觉得不划算,把房产交给银行了事,银行更没有想到房地产价格大幅下降,导致宏观经济风险与银行自身资产缩水。

房贷压力测试有必要,但压力测试成为提升信心的手段如欧洲的银行压力测试,或者成为恐吓的手段,如中国的房贷压力测试,多测几遍之后,监管层就会成为喊“狼来了”的孩子,没有人会当真。



房贷明紧暗松 成楼市回暖推手

南京网上房地产数据显示,南京新建商品房上周六认购429套,周日的认购量更达到了441套,认购率超90%,这也是新政以来周末楼市认购量的最高纪录。在开盘热销的背后,是银行放贷明紧暗松在支撑。据了解,南京部分银行仍在执行“认贷不认房”。

【直击】购房看房人排起长队

8月14日上午11点多,周小姐顶着烈日转了几趟车赶到江北威尼斯水城售楼处。“本来以为在里面吹空调能凉快点,没想到人太多空调根本没有效果。”周小姐说,当时售楼处里聚集了近百人,感觉和室外的高温差不多,人们汗流浹背地围在销控台前选房,介绍情况的售楼员也是满头大汗,一边说话一边不停地擦汗。当天,开发商推出的80多套房源,认购了60多套。

记者探访发现,周末开盘的另外5家楼盘同样人气旺盛,金地自在城、东郊小镇、天泽苑、龙湖半岛和天润城等售楼处高峰期都有数十人甚至上百人,而去

年开盘排队的现象在上周末重现:

8月14日上午9点多,记者在天润城售楼处看到,现场已经排起了一个十多人的队,选好房的人在那里排队交钱,当天开发商推出的34套房源被认购了20多套。

8月14日上午11点多,河西仁恒G53公寓现场,看房人同样排起了长队等待登记,随后按序看房,进出人员络绎不绝。

8月15日,金地自在城开盘现场排队现象更加明显,由于房源只有448套,客户却有1204组,很多人从开盘到结束等了5个多小时,却没能买到房。

【探因】刚需和投资双双入市

刚需恐慌性入市购房

家住江北的张女士最近就纠结于是否买房,儿子工作了,需要买套房子为以后结婚做准备。

“我们家住在天润城附近,几乎每天都会到售楼处看房。从去年下半年的每平方米八九千一直看到现在的每平方米7600元左右。”张女士告诉记者,新政出台后,售楼处确实冷清了一段时间,最近随着房价的调整,人气有了明显的提升,房价也随之有了些许提高。“上次开盘每平方米7500元左右,买的人不少,这次开盘价格就涨了差不多100元/平方米。”

“平时来看房的也就几个人,没想到今天开盘来了这么多人,房子抢得这么快。莫非楼市又火了?”看到现场排队交钱的买房人越来越多,张女士和儿子有点站不住了,也开始排队买房,“原本想等到九月份房源上市多,价格可能再降一点再出手。可到那时候房价再贵怎么办呢?还是出手买了。”

记者走访数家楼盘的开盘现场,发现抱有张女士这种恐慌性心态的购房者不在少数。荣盛龙湖半岛的销售人员说:“这次开盘的购房者有7成左右都是本地刚需客户,所以小户型最抢手。”

“认贷不认房”暗流涌动

在开盘热销的背后,是银行放贷的明紧暗松。据了解,南京大多数银行仍然保持7月份的贷款政策,部分银行仍然执行“认贷不认房”。最近,魏小姐就欣喜地发现,她的第三套房竟然能够按照首套房在农业银行办理到贷款。

据魏小姐介绍,她在江宁看中一套130多平方米的房子,准备买下来改善居住条件。“原以为为三套房贷不到款的,没想到农

业银行还可以办到,只要之前没有过贷款记录,就可以按照首套房首付3成,利率还能打75折。”

当记者以购房者身份进行咨询时,农业银行南京某支行一位信贷经理证实了魏小姐的说法:“之前没有贷款买房就可以按照首套房办理按揭。不过客户需要写一份保障书,保障之前确实没有办理过购房贷款。我们目前仍然是认贷不认房,不过以后政策是否变动不好说。”

某国有商业银行负责个人信贷业务的秦先生透露,虽然各家银行会统一口径不做三套房贷,但是各个银行会对不同区域不同楼盘给出不同的信贷政策。二三套房放贷属于优质贷款,所以银行会给出较大的贷款优惠,比如利率仅上浮11%而不是50%。

部分投资客卷土重来

3年前全款购买过一套住房,去年初又贷款买了套房的李先生最近有时间就四处看房子寻找投资目标。上周末,他从威尼斯水城售楼处现场办公的深圳发展银行工作人员处了解到,他这种情况要买第三套房可以以首付款5.5成、利率1.15倍的方式办理到贷款。为此,他投资的兴趣又浓厚起来。

据了解,近两周销量回弹的楼盘中,已经涌现投资客的身影。上周六,在东郊小镇的开盘现场,记者碰到了东郊小镇的业主杨先生,他准备再买套房投资。与杨先生同来的任先生也是个资深炒房人,他目前手上已经有4套房子,正在考虑再添置一套投资房源。“房贷政策收紧不会影响你们炒房吗?”“我没贷过款,很多银行都只认贷不认房的。”杨先生对此非常自信,他还透露,浙江的炒房团已经进入南京,“江宁部分楼盘价格的上涨就是由他们炒热的”。

(下转B42版)

