

# 新华社三问 首套房贷利率上调

专家:其他几家主要银行也有可能跟进建行

记者近日在上海、北京、广州等地采访证实,中国建设银行已提高了首套房贷款利率,较基准利率上浮5%甚至更高。此举增加了首次购房者的成本,引起市场广泛关注。个别银行上调首套房贷利率是否引发更多银行跟进?从短期和中长期看,这对调控中的楼市将分别带来什么影响?“新华视点”记者就此进行了采访。

□新华社“新华视点”记者

## 建行上调首套房贷利率是否会引来效仿?

日前,在建行北京分行的一个个贷中心,一位工作人员向记者表示,该网点目前对首套房按首付三成执行,但利率需视客户的资质而定,基本上对客户执行基准利率1.05倍的利率政策。记者了解到,建行在上海、广州、深圳等地的分支机构也表示基本上将首套房贷利率调整为基准利率的1.05倍甚至更高。

工、农、中三大国有商业银行对外表示,没有上调个人房贷利率。但记者了解到,银行对购房者“借贷”已较为普遍。上海祥阳地产莘庄店的一位工作人员告诉记者,目前从工行、中行等已很难贷到款,即使能批下来,审批放款时间也大大延长,等待两三个月是家常便饭。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇表示,今年以

来,央行五次上调存款准备金率,大型金融机构存款准备金率升至21%,市场流动性紧张,信贷规模大大压缩。银行在规模受控的情况下,盈利的压力却并没有减少,以价补量、调高利率是必然的。他预计:其他几家主要银行也有可能效仿建行,提高首套房利率。

## 首套房贷利率上调对楼市影响几何?

上海永庆房屋有限公司经纪人为记者计算:以100万元、20年的首套房贷款为例,利率从原先的基准水平上调至1.05倍后(现行基准利率7.05%),月供从原来的7783.03元上涨至7994.9元,借款人每月要多还款211.87元,大致相当于加息2次,贷款20年累计利息增加50847.88元。如果较基准利率上浮10%,月供将增加到8212.57元,20年利息支出将增加103089.63元,大致相当于加息3次。

业内人士指出,此前的提高二套房首付、停止三套房贷款等措施主要针对投资投机性需求和一些改善型需求;如果首套房贷利率全面上调,将进一步对自住型购房需求产生抑制作用,“房地产市场的各类需求将全面受到影响”。

## 房地产差别化信贷政策如何落实?

差别化房贷政策一直是楼市调控“组合拳”中的重要招数。

但业内人士指出,“差别化”应该体现为“有保有压”。如何在抑制炒房投机行为的同时,避免对合理的自住、改善型购房需求造成“误伤”,也是对差别化房贷政策的考验。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨旭红说,一般来说,政府对基本住房需求的支持方式有两种,一种是对比较困难的群体直接提供住房保障,另一种是对有一定购房能力的首次购房群体实施税收、信贷等方面的政策扶助,“银行房地产贷款政策的调整应当着眼于限制投资、投机性需求,保护和鼓励合理自住需求,商业银行在追求自身利润水平的同时也应积极落实国家房地产调控政策”。

## 对话

# 这只是暂时抑制需求



周勤 东南大学产业经济研究中心主任



刘青 江苏省委党校副教授

现代快报:中国建设银行已提高了首套房贷款利率,另有消息说,北京多家银行上调首套房贷利率,这释放了何种信号?

周勤:我觉得也谈不上释放什么信号。我们现在非常麻烦的一件事是,上半年过度的贷款额给下半年造成了很大的压力。今年的CPI难以控制在5以下了。为了控制CPI,很多办法都在使。进出口还是会出超的,出超就会面临着输入性通货膨胀的问题,而输入性通货膨胀现在难以压住,那只有压信贷。对于银行方面来说,利润目标很可能不被要求,而是要求把信贷压下来。

刘青:由于连续的紧缩性政策,银行的银根收紧。提高首套房贷利率,是银行的应对之道。这也和一系列的调控政策有关系。硬着陆必然会对合理的需求造成误伤,但现在还没有好的办法减少对于首套房购买者的误伤。而且,银行也要讲生存、讲效益,在某种形势下,它会选择优质的客户。

现代快报:一些老百姓在抱怨“房贷政策一天一个样”。

刘青:在综合考虑的过程中,决策者面临两难的抉择。多变,是货币政策、调控措施越来越“紧”了。这个过程中不可避免地导致了银行这样的市场经营主体采取共同的行为:对首套房贷利率提高。我觉得,这是暂时的抑制需求,时间不会很长。

现代快报:提高首套房贷利率对楼市的影响是什么?

周勤:现在,房地产公司也在比谁“跑”得快,把一些楼盘清出去,比的是谁到年底还有现金。本质上大家都在做这个事情,而且预料到形势会越来越恶劣。到年底的时候,面临着一系列的问题:材料要付钱,农民工要结账。房地产公司就剩下这两三个月时间,“活不活”都在这个时间里。对它们来说,明年形势暗淡后,就看谁比谁更能“活”了,那就要看谁手上有现金。

现代快报:房地产商撑不下去,是不是意味着房价拐点的来临?

周勤:在我看来,有些地区的房子是永远不会降的。你看过学区房降价吗?要降的话也主要是那些远离城区的新开盘或者是闲置比较厉害、投机性比较强的楼盘。老百姓住的还是很大的,如果卖得亏那不卖就是了。但是房地产公司不同,要看谁跑得快。房地产公司如果把房价降一大截,那就等于自杀。它们肯定会熬到最后。现在的房地产公司合谋的程度是很高的,它们会一起“吞”下来跟政府叫板。

快报记者 刘方志

## 学者视线之乔新生专栏

# 青岛警界“地震”给我们的不仅仅是震惊

山东青岛市一个黑社会性质组织的犯罪首要分子被捉拿归案,引发青岛市警界地震,两名分局局长被依法采取刑事强制措施,一名派出所所长自杀身亡。处级以上干部被抓数十人,涉案民警上百名。(据新华网)

自从重庆打击黑社会性质犯罪组织,抓获重庆市原公安局副局长文强并依法判处其死刑之后,人们都在期待其他城市开展类似大规模的打击黑社会性质犯罪组织的行动。青岛市破获的这一团伙案件从一个侧面说明,政府正在有步骤地在全国范围内开展打击黑社会性质组织的犯罪行动,今后将会有越来越多的黑社会性质犯罪组织的首要分子及其保护伞中箭落马。

公安机关是国家的护法机关。按照《人民警察法》的规定,人民警察有义务保护公民的人身财产安全。在现实生活中,人民警察不仅体现国家意志,维护社会良好的秩序,而且对公民负有特殊的责任,无论何时何地公民都可以向警察寻求帮助。正因为如此,人民警察被赋予了特殊执法权力。譬如,警察具有持枪权,具有询问权、调查权,具有采取刑事强制措施限制公民人身自由的执法权等。如果警察的权力不受约束,那么,警察就有可能滥用自己的执法权力与黑社会性质组织勾结在一起,损害国家和公民的利益。因此,强化对警察的法律监督,是现代文明国家的普遍特征。

在我国司法实践中,对警察权力的监督制约,一直以来都是重点之一。但值得注意的是,在相关法律上,有关监督的程序性规定,目前还不够明确。这就使得在警察执行公务的过程中,监督约束的力度还不够大,少数警察就可能滥用手中的执法权力,为自己或者单位牟取非法利益。从表面上来看,山东青岛公安机关的腐败案件属于个案,但从本质上来说,它反映出我国公安机关存在的制度性问题。如果不尽快修改《刑事诉讼法》和《人民警察法》,将人民警察的执法行为置于法律的监督之下,那么,类似的腐败案件还会发生,涉黑团伙拉拢腐蚀公安干警的企图还有可能得逞。

我国正在修改《刑事诉讼法》,立法机关准备借鉴其他国家一些成熟的经验,改造我国的司法制度,形成公检法相互监督的诉讼机制。然而,正如新闻媒体所报道的那样,《刑事诉讼法》的修改遇到了公安机关的不小阻力。公安机关所固有的刑事拘留、拘传强制措施非但没有被限制,反而有进一步强化的趋势。这种扩权固然有正当的执法需求,但倘若没有相应有效的监督制约,这种权力有可能成为寻租的温床,造成危害。

早在多年前笔者就主张,公安机关的改革必须是体制上的而不是单纯的技术上的改革。《刑事诉讼法》必须明确规定,在办理刑事案件的过程中,公安机关必须接受律

师和社会公众的监督;在立案侦查的过程中,公安机关必须接受人民检察院的监督;在法庭审理阶段,公安机关必须接受人民检察院和人民法院的监督,公安机关采取强制措施时,必须向人民法院申请许可,因为只有这样,才能防止公安机关滥用权力,包庇犯罪,扰乱正常的社会秩序。

青岛市这一刑事案件应该成为我国《刑事诉讼法》修改的契机。全国人大常委会应当仔细研究这一团伙犯罪案件,从中发现一些带有规律性的东西,从限制人民警察的执法权力入手,建立相互制衡的刑事司法体制,确保公共利益不受损害。

(作者系中南财经政法大学廉政研究院教授 院长)

## 热点纵论

# 1200万买的知名度是一吹就破的肥皂泡

□快报评论员 伍里川

“明星代言”大概是一个万能的“造声”武器。但它显然不是一支万金油,在什么地方都可以涂抹一番。而陕西贫困县重金请影视明星代言苹果,最近就遭到了质疑。

今年4月,陕西白水县委与影视明星许晴签约,确定其为白水苹果形象代言人。明星有为贫困县免费代言的道义,但是更有抬高身价快乐。请明星到底花了多少?当地宣传部门回复以“商业机密不便透露”,只说是宣传费用的总数字是1200万元,包括代言费、央视宣传费、高速户外广告费等。1200万,明星一千一呜惊人,贫困县白水一呜吓人。

不否认名气是个好东西。白水县委果业管理局局长王杨军说,“白水苹果年产量超过50多万吨,通过明星代言大大提高了白水苹果的



知名度,试想一斤苹果多卖一毛钱,50多万吨算下来对于果农来说可是一笔不小的数字。”好家伙,这苹果已经被打上“多一毛”的牌子了,问题是,市场有没有认这“多一毛”?你50多万吨的苹果有

没有把握全给卖出去?知名度对销售确实大有帮助。然而,销售成绩的高低,并不完全取决于知名度。最近,内蒙古的土豆、安徽怀远的石榴出现了滞销。土豆绝对是好东西,怀远的石榴更

是出了名的好。滞销有各种各样的原因,但显然,巨大的知名度的作用,此时轻如鸿毛。农民增收,最终靠的还是好政策,靠的是地方政府的智慧,而不是“知名度”。否则,1200万买的知名度就是一吹就破的肥皂泡。

不要忘了,贫困地区之所以是贫困地区,和糟糕的交通有很大关系,要不怎么说“要想富,先修路”呢?在交通部网站看到一篇2009年的旧文:记者在白水县委水乡村山村采访了一个叫巩传洗的89岁老大爷,于是对上话了,“老大爷您在这住多少年了?”“50年。”“去过县城吗?”“没去过。不通车啊。”

交通不给力,苹果能运得出去吗?含着知名度能把苹果“吹”白水?

该文称,“如何彻底解决贫困

县农民出行难、运输难问题,一直是渭南、白水交通运输部门和当地党政领导要破解的头号难题。”但是这话放到今天让人狐疑:花1200万势必是集中财力办大事,当地民众也为之付出了巨大的成本,然而这个举全县之力请明星代言的白水到底在破何种“头等难题”?

白水是中国苹果之乡,苹果栽培已经有2000多年的历史,宣传的口号是“名扬海内外”。既然名气已经这么大了,还挣名气是吃饱了撑的?你究竟是为地方挣名气,还是在为政府挣名气呢?你究竟是出于公心,还是出于“出位”的私心呢?

“羊毛出在羊身上,最终谁买单了?大家心里都清楚。”这是一位村民的原话。可见打知名度是表,权力乱作为是核。然而,犯这样的错,不独白水。漫画 唐春成