



漫画 俞晓翔



国务院派出的8个督察组引发房地产调控加码猜想。在稳增长和防反弹双重压力下,调控向左还是向右?房地产调控政策还会不会出新政?在国务院派出的8个督察组陆续回京述职后,房地产调控走向再成业界关注焦点。7月下旬,由国家发改委、住建部、国土部等8个房地产调控相关部门各派一名副部级官员担任组长,同时抽调相关对口司局级官员成立督察组,奔赴北京、天津等16省市,就房价走势展开摸底调研。

房价反弹迹象引发调控加码猜想,国务院楼市督察组认为—— 形势没那么严峻 不必再出新政

摸底楼市反弹

参与督察的住建部官员说,督察组回京后得出的初步结论是:“各地楼市相对稳定,市场不具备全面反弹的条件”。

国务院派出督察组的宏观背景是,今年5月,万科、恒大等一批龙头企业“以价换量”,引发行业降价促销,刺激大批刚性需求入市,制造出一波楼市回暖、房价反弹迹象。

另一方面,中国经济总体面临下行风险,6月以后政策基本面逐渐转向“稳增长”。

市场和政策的双回暖让行业预期发生转换。有关房价触底反弹、调控即将松动的传言甚嚣尘上,迫使住建部等四部委10天内4次辟谣,驳斥调控松动论。

种种迹象表明,这一轮房地产调控又走到了一个窗口期:下一步究竟是让位于“稳增长”,

还是要继续加码“防反弹”,需要决策层做出精准判断。

记者了解到,目前大多数督察组倾向于对当前楼市调控效果持肯定态度。

一位参与督察的住建部官员说,督察组回京后得出的初步结论是:“各地楼市相对稳定,情况比较乐观,市场不具备全面反弹的条件”。部分城市的房价和成交量上涨只是局部问题,“值得关注,但不能草率下结论”。

目前,这一判断已经反馈到住建部层面,即“形式没有那么严峻”。

督察组认为,“不必再出台调控新政,只要对现有政策严格

执行,遏制好投机、投资,做好保障房,同时加强督察和约谈,就不会有问题”。

另一位参与此次督察的国家发改委人士则表示,只要市场不是大幅急剧反弹,就不会调控加码。至于之前舆论普遍关心的房产税和个人住房信息系统建设,不应被理解为此次调控的储备政策,而是涉及更深层面的制度性改革。其是否推广,也与房价反弹与否无关。

这位发改委人士同时判断,尽管督察组已经将上述情况汇报给国务院,但毕竟只是初步判断。下一步调控如何走,还得看形势变化。

调控加码猜想

住建部政策研究中心房地产处长赵路兴认为,取消预售制不太可能,因为预售相当于房地产商从银行间接融资。

就记者目前从各个渠道所了解到的情况来看,国务院督察组最终形成的调研报告调性倾向于温和,建议调控加码的可能性较小。但由于结论尚未公布,业界对“调控储备政策”的猜测一度沸腾。

8月2日,受“取消商品房预售制”传闻影响,沪深两市地产股全盘下挫4.87%,当日跌幅超过5%的地产股超过20只,居A股各行业跌幅之首,市值蒸发逾400亿元。

实际上,“取消预售”不过是某研究机构在其发布的一份报告中提出的建议,但正值国务

院督察组出京调研之际,遂被舆论误读为房地产调控“下一步”的信号。有专家甚至预言,在国务院摸底各地楼市结束之后,“不排除祭出新政”。

住建部一位负责人随后公开辟谣:“取消房地产预售制只是谣言。”但据记者了解,预售制改革其实很早已成为住建部内部的储备性研究课题。姜伟新部长在去年底的一次讲话中,曾将“加强商品房预售资金监管,按建设进度支付资金,维护购房人合法权益”作为2012年的一项重要工作内容提及。

住建部政策研究中心房地

产处长赵路兴认为,取消预售制不太可能,因为预售相当于房地产商从银行间接融资。在中国当前的金融环境下,完全靠房地产债券、信托、上市融资等都成不了主流,“取消预售会使中小房地产企业都出局,就剩几个大的寡头”。

但期房预售制度确有极大监管空间。记者此前在各地调研时了解到,当前一些二三线城市住宅项目停工、延期交房现象颇为普遍。众多支付首付、偿还按揭的购房者长时间拿不到房产,背负巨大产权风险。

据《财经国家周刊》

追踪

温州炒房团 全军覆没还是卷土重来?

连日来,温州炒房团又被媒体推上风口浪尖。

这边媒体报道温州炒房团“卷土重来”,那边媒体却报道温州八成炒房者资不抵债,面临全军覆没的危险。真相是什么?

“压抑不住投资情绪”的部分民间资本,确实在寻找机会进行地产投资。

“压抑不住投资情绪”,在温州中小企业发展促进会会长周德文看来,还是因为民间中小闲散资金的投资渠道过于狭窄所致。

与以往对住宅地产青睐有加不同的是,这次投资方向主要是商业地产。

被套资金只有30%

对于温州炒房团“全军覆没”,周德文认为这种说法“夸大其词”。

根据国家统计局发布的数据,今年5月温州市新建商品房价格指数同比为84.9,二手房价格指数同比为82.9,成为全国70个大中城市中房价下降幅度最大的城市。

房地产投资最高峰的时候,有2000亿元的资金进入房地产行业,包括开发和购房。“到目前为止,也没有见温州资本大面积抛售地产,只能说是有损失。”据周德文估算,“大概有30%的地产资金被套。”

“如果是在2009年之前购置的房地产,即使房价下降30%,也不可能亏钱,”温州人陈武也认同周德文的说法,“被套的地产资金也基本是2009年以后进场的资金。”

“购房团”悄然外出抄底

在今年春节后,开始有人出

去“抄底”。“但是比较零星,相当一部分还是受邀站台。”温州一位“购房团”人士说。

最近一段时间,陈武都在杭州、金华、苏州一带跑,“看看有没有合适投资”。今年春节后,陈武及亲友已先后在山东威海、江苏常州、广东清远等城市置业商铺、办公楼等商业地产。

温州“购房团”的出击,同样也让昆山温州商会副会长、美吉特集团营销总监徐晓敏感到意外:“5月份以来,居然有五六批次的温州人到我们这里来看项目,先后加起来约80来人。”

与“地产投资客复出”相对应的是一组数据,7月31日温州市统计局发布的一组数据显示:“房地产民间固定资产投资281.47亿元,同比增长33.9%。”温州房地产民间固定资产投资上半年逐步回暖。

据《青年时报》

最新消息

湖南、湖北 成房产税征收试点区域

近日,据国家税务总局相关人士透露,湖南、湖北两个最新试点区域的房产税改革征收细则正在制定中,房产税扩容范围包括个人已购的第二套存量房,征收的税率

不会太高。

据悉,此次试点与上海、重庆不同的是,计税依据由原来的房产原值改为市场评估价。

据国土资源部网站

快报连线

光大银行取消优惠房贷利率

年底还没到,房贷利率市场已经悄然出现变化。记者昨日了解到,光大银行个人首套住房贷款业务近日起执行基准利率,这就意味着在多数银行给客户10%-15%利率打折的背景下,光大银行成为首家取消优惠房贷利率的银行。随着年底临近,业内人士预计,首套房贷会越来越紧。

光大取消首套房优惠利率

市民张先生近日需要贷款买房,当他到银行咨询时,吃惊地发现,有一家银行取消了首套房8.5折优惠利率。昨天,光大银行一位工作人员证实了这条消息。“我们银行近期的确取消了首套房房贷利率折扣。”这位工作人员表示,按照总行近期的房贷政策,首套房房贷利率为基准利率,二套房利率为基准利率的1.1倍。

有分析人士称,光大银行此次收紧首套房房贷利率优惠,说明其贷款额度陷入紧张。“目前我们的按揭贷款额度并不紧张,如果客户来申请,都可以申请到。”光大银行一位工作人员表示。

光大银行并非近期首家上调房贷利率的银行,据了解,今年5

月份,上海地区工行曾悄然叫停原有的首套房房贷利率8.5折优惠。不过,时隔约一个半月之后,该行又恢复执行8.5折优惠。

8.5折优惠多增设条件

记者了解到,光大银行取消首套房房贷优惠后,目前尚未有其他银行跟进。目前多数银行对于首套房贷,仍提供8.5折-9折的优惠。不过,不少银行对于8.5折房贷优惠有条件要求。

建行一位工作人员表示,目前首套房贷最低仍可打8.5折,但是要求必须是建行的合作楼盘,如果不是合作楼盘,即使是首套房贷,也得不到8.5折的优惠。“现在在售的很多楼盘都是我们的合作楼盘。”工行一位工作人员则表示,该行首套房最低折扣也是8.5折,“不过,要求客户资质非常好,要在我们的电脑中综合打分,根据得分结果决定其优惠幅度。”这位工作人员表示,这套打分系统要看客户单位所在行业情况、收入情况、还款来源、信用情况等多方面因素。“说实话,要通过打分系统得到8.5折优惠房贷并不容易。”

现代快报记者 王海燕

房贷利率优惠为何调来调去?

“降息还没多久,房贷利率的优惠就取消了,银行到底为什么要调来调去?”北京的徐先生不解地追问记者。近日,上海、南京等地一些银行开始取消首套房房贷利率优惠,这让还没享受多久优惠政策的购房者大为错愕。

其实,自央行两度降息以来,关于房贷利率优惠调整不断。此前,先是有广东华兴银行率先举起7折大旗,吸引客户;后有工行、建行等国有商业银行在信贷需求不旺的情况下,纷纷跟进,打出8.5折优惠。此次,光大银行个别地区调整房贷利率优惠政策再次引发市场广泛关注。

专家表示,近期银行房贷利率频繁调整,这和经营压力变化有关。随着利率市场化竞争日趋激烈,银行对于房贷利率调整将更加灵活。

金融问题专家赵庆明表示,近期仍处于降息通道,银行存款定期

化明显,导致银行资金成本大大增加。与此同时,利率市场化步步紧逼,特别是非对称加息使得银行利率差大幅收窄,收益承压。

“近期信贷需求疲软,银行面对企业议价空间有限,银行希望调整房贷利率优惠政策。”赵庆明说。

中央财经大学银行业研究中心主任郭田勇认为,此前各行大打利率优惠牌,旨在大幅吸引个贷客户,但其实能得到较大折扣的优质客户数量较少。随着当前经济下行压力增大,银行定价风险增加,在贷款时比较谨慎,能享受优惠利率的客户范围也在收窄。

“目前央行再度降息的市场预期仍然强烈,如果再度降息,资金向来紧张的一些中小银行资金成本压力增大,将会有更多银行调整房贷优惠政策缓解经营压力。”赵庆明说。

据新华社