



服务热线:0571-85310106

维权热线:0571-85311278

● 全省覆盖 ● 权威发布 ● 精准投递

责任编辑:秦正长 版式:沈瀑

2014年9月25日 星期四

**活动** 3版  
“杭州十大高性价比楼盘”  
特刊即将推出

**行情** 5版  
再创“四有”标准  
领跑理想社区

**新势力** 6版  
寻文化遗珠  
塑新城格调

**汽车生活** 7版  
江铃凯锐800H  
重装上阵

## 房贷政策调整 楼市走向如何

新华社北京9月24日专电 中国银行24日回应称,已授权当地分行可以按照市场需求和政策变化适时调整房贷相关政策。至此,对于近日备受关注的房贷政策调整,四大行均已有所表态。

近日,媒体报道部分城市放松或取消了商品房限购政策。对此,中行表示,中国银行总行已授权当地分行可以按照市场需求和政策变化适时调整相关政策,对不同的购房需求采取差异化策略,提高审批效率,提升服务能力,积极支持居民合理购房需求。中行将围绕市场导向,采取有力措施,提供优质个人住房贷款服务。

就在同日,农行也回应称,将顺应市场需求变化,进一步加大房地产信贷投放力度,优先满足居民家庭首套和改善型住房消费领域的合理信贷需求,并加快贷款审批和发放速度,提高服务效率。同时,将持续优化房地产开发贷款信贷结构,积极支持安居工程建设,做好相关领域金融服务工作。

23日工行已公开回应称,该行认真贯彻国家有关房地产市场发展的政策导向,一直以来积极支持个人住房和房地产开发的合理信贷需求。该行正密切关注房地产市场的变化和相关政策的调整,并将及时做好相关信贷政策的衔接,不断完善相应的金融服务。

按照现行房贷政策规定,首套房可按基准利率执行,有的甚至可以享受优惠;但二套房贷不仅需要首付6成,利率最低为基准利率的1.1倍。不过按照“认房又认贷”的房贷政策,即便已经将房出售,购房者名下已无房产,只要之前有一笔房贷记录,就按二套房贷认定;有两笔房贷记录,就按三套房认定。不少人对此认定标准存在疑义。

对此,建行表示,住房信贷政策的出发点是支持自住、抑制投资投机,具体执行时应从实际出发,考虑合理需求,建议应将完善差别化住房政策提上日程,进一步明确和规范首套房贷支持的范围、条件和标准,切实满足居民家庭购买自住和改善型住房的贷款要求。

冯焱东

住房按揭政策对住房需求有着直接而重大的影响,对于购房者而言,按揭能大幅提高居民购房支付能力,对于政府而言,按揭政策是调控房地产市场的“撒手锏”,所以个人住房贷款政策的调整总是会引起业界和媒体的广泛关注。

### 按揭贷款的前世与今生

我们先简要回顾一下按揭贷款政策的发展历史。上世纪90年代末,国内银行按揭开始起步,到2007年前按揭总体上得到政府的鼓励。2007年9月,针对房地产泡沫的泛起,按揭政策开始调整,第二套房的首付比例提高到40%以上,利率规定不低于同期贷款基准利率的1.1倍。2008年10月,为应对金融危机,刺激经济增长,按揭政策被大幅度放宽,贷款利率下限扩大到基准利率的0.7倍,首付比



例可低至20%,刺激力度可谓空前。2010年4月,面对房价大幅上涨,投资投机盛行,按揭政策又出现大转折,国务院规定首付比例不低于30%,二套房不低于50%,利率不低于基准的1.1倍,第三套房以上首付比例和利率大幅提高。2010年4月底从北京开始,一线城市和部分高房价二线城市陆续开始推出住房限购政策,2011年8月开始住建部下发二三线城市限购政策标准。随着限购政策的推出,按揭政策越来越严格,各地第二套房首付比例被提高到60%-70%,第三套房按揭基本被禁止。到2014年年中,除一线城市外,各地限购政策开始先后松绑和取消,限购政策随之开始局部放松,8月初招商银行放松对首套房认定标准,二套房首付可降至3成,到9月中下旬,有消息传出,限贷政策将进一步松绑。

### 并非空穴来风

限贷的松绑,首先与宏观经济背景有一定关系。目前中国经济已经步入新常态,据研究,新常态主要体现在四个方面,一是经济增长速度换挡回落,二是逐步优化结构,三是增长动力从要素驱动向创新驱动转型,四是面临楼市、地方债、金融等多重风险挑战。今年二季度全国GDP增速为7.4%,已远低于前几年10%以上的增速,而且经济还存在一定不确定性,下行压力依然较大。经济下行与房地产投资与销售增速较大幅度下滑有密切关系,经济企稳需要房地产行业的支持,此时限贷松绑对于房地产业和宏观经济将形成正面支撑。

于前几年10%以上的增速,而且经济还存在一定不确定性,下行压力依然较大。经济下行与房地产投资与销售增速较大幅度下滑有密切关系,经济企稳需要房地产行业的支持,此时限贷松绑对于房地产业和宏观经济将形成正面支撑。

限贷松绑,有其行业发展背景。从中长期看,1998年房改以来一直到2013年,房地产总体处于上行阶段,虽然2008年因特殊原因出现过一次销售下滑,在这个上行过程中,供应量不断积累扩大,房价迅速达到高位,超过居民承受能力。从2014年开始,房地产达到一个转折点,整体形势开始转向,也可以说房地产进入下半场或者说是白银时代,除少数一线城市外,大部分二线至四线城市产能过剩,供大于求,房价收入比失衡,在宏观经济进入新常态、货币政策偏中性、投资投机受到明显抑制、劳动人口开始下降(专家预计2010年到2020年,劳动年龄人口将减少2900万),房产税纳入税改议程之时,未来房地产投资销售快速增长的可能性明显降低,房价快速上涨已失去基础,近两三年大的趋势则是消化库存。过去15年,投资销售快速增长,项目几乎稳赚不赔,价格大幅上涨,利润高企不下,这是一种非常态。

(下转第2版)



浙报土地二维码



浙报地产二维码



浙报地产金融会

微信二维码