

房贷松动消息频传 银行沉默房产商潮动

放松房贷 或成救市最后一招

■ 陈小瑛 刘飞 报道

市场在限购救市收效甚微之后,从地方到中央,开始将救市重点转向关键性的信贷。

近期,银行放松贷款的传闻持续发酵。9月22日消息称,央行召集各大行开会,透露了放松首套房贷的新认定标准,率先由五大行执行,即贷款还清,名下无房,再贷款属于首套房。

很快,工农中建四大行统一对外口径,并无否认也没肯定,只称有消息将及时发布。而耐人寻味的是,9月23日,上海浦发银行和兴业银行在通知执行“认房不认贷”后,当天又收回政策,暂缓执行。

“执行有效果就行,说不说并不重要。”央行某地方支行内部人士对记者表示,比如此前棚改的1万亿,以及PSL5000亿都是这样,并没有哪个中央部门站出来认领,但实际上已经操作,预期四季度银行的信贷支持重点将转向房地产领域。

如果一旦开始实施,也就意味着在新一轮地方放松限购的救市铺开无效后,第二轮由地方先行推动的限贷松绑,将获得中央层面实质性支持。

9月24日,中国银行向记者回应称,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。

“如果认房不认贷,原本属于二套的改善型需求群体将得到释放,商品房成交量有望回升。”深圳一家上市房企营销负责人对记者称,市场已在期待限贷放松后出现转机。

限贷放松虚实

9月23日中午消息传出,上海兴业和浦发银行已通知执行“认房不认贷”新政。“我们已经接到通知,只要名下房产贷款已经还清,再贷款银行都会按首套房审批。”9月23日下午4点,记者以购房者名义咨询兴业银行上海某支行个贷经理文和,他明确表示,银行是按照征信系统查询是否能贷款,不管你目前的房子有没有卖掉,但限制购买几套房,则由房管部门负责。

文和称,虽然首付只要三成,可贷款七成,但贷款利率依然要上浮10%,也就是7.205%。

然而,充满戏剧性的是,半小时之后,文和向记者回电,“上级紧急通知我们赶快向客户澄清,这个政策暂不执行。”文和强调,不认贷政策也没有文件下发,只是口头传达。

而记者从中介机构了解,兴业银行上海分行上午才通知各大中介和开发商限贷要松绑,但下午又将通知撤回,目前该行首套房仍按“认房又认贷”执行。而浦发银行也对外否认放松限贷。



▲ 购房者等待看房。图:视觉中国

“目前没有得到这一消息。”央行新闻处对记者回应称。但据此前消息,9月中旬,央行已召集各地方政府、开发商、银行开会摸底,为制定政策做准备。

微妙的是,从现有的四大行回应来看,并没有一口否决这一传闻,且回复内容大同小异。

“我们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。”工行新闻处一工作人员对记者表示,工行会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。

农业银行总行的工作人员也向记者回应称,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,加快贷款审批和发放速度,提高服务效率。

“目前还没接到通知,但若中央松口,国有银行肯定会根据国家政策要求出台细则。”深圳农行龙华支行信贷部人士告诉记者。

而建行相关负责人在接受媒体专访时称,建议完善差别化住房信贷政策,尤其是首套房认定标准。并提出,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。

中国银行总行个金部也下发通知称,鼓励各地方分支行配合地方政府房地产相关政策措施,积极支持居民合理购房需求。要提高房贷审批效率,加大投放,积极营销;根据当地四大行利率平均水平,提供有竞争力的贷款价格。

“我们也在多方求证,消息肯定不是空穴来风。”深圳国土部门有关人士告诉记者,目前限购仅剩6个城市,基本上已经全面放松,但楼市并未回暖,说明地方救市第一波效果有限,放松限贷的第二波救市势在必行,但限贷地方难以左右,必须要中央层面支持,银行配合才行。

融360信贷专家徐瑾认为,不排除央行确实已通过指导四大行向市场喊话的可能,这也与上周8月疲软经济数据出台后,央行紧急向五大行注入5000亿资金相符。

房贷放松的传闻版本多样,但徐瑾认为,不管有多少套房,还清再买都算首套

房的消息不靠谱,违背中央“抑制投机,遏制房价过快上涨”的调控目标,之前“认房又认贷”不是很合理,扼杀刚需购房者 and 改善型住房需求者,首套房应该“认房不认贷”。

地方已暗中先行

实际上,部分地方银行已经先行松绑了限贷政策。

9月23日,青岛市国土局发布文件,出售唯一住房又新购住房的居民家庭偿清原购房贷款后,再次申请住房贷款的,按首套房贷认定。

南宁一位业内人士告诉记者,南宁某股份制商业银行消费信贷部总经理向其证实,对贷款还清,名下无房的客户,可按首套房贷款,认房不认贷的新标准已经暗中执行了近两个月。

但银行不敢对外张扬。“这是打限贷政策的擦边球,本来是监管部门暗示银行操作,可一旦被曝光,监管部门出于舆论压力怕影响不好,又会制止银行,现在是敏感期,银行不敢张扬。”上述南宁业内人士说。

“现在银行也不敢做出头鸟,央行没有明确指示,四大行都未承认,商业银行怎敢率先执行。”深圳一家商业银行个贷经理称,即便放松限贷,也只能暗中操作。目前,农业银行江苏分行在首套房认定上有两个放松执行的口子:一是贷款余额已还清的,即可认定为首套房;二是夫妻双方只要有一方未贷款的,以其为主贷人,就可认定为首套房。杭州招商银行也放松了首套房认定标准,但利率依然上浮10%。农行总行有关负责人告诉记者,限贷是各个分行根据当地市场情况和政府政策,自己来定具体政策。

此外,中原地产内部人士向记者透露,目前杭州、江西等地已有银行执行“认房不认贷”,“银行的资产不良率上升很快,在很多城市,房地产按揭贷款依然是最优良的业务,因此银行也有放贷的欲望。”

“上面暂停业务,我们也很失望,放开业务量肯定更大,只要贷款利率不降,银行也很愿意做。”文和说,此前地方要求银行降利率,直接有损银行利润才不愿配合,但若只降首付,利率仍然上浮10%,银行会很乐意。

实际上,在很多银行人士看来,改善型群体的贷款安全系数,要比首次置业者高很多,收入水平更高,有经济基础,也不存在弃房断供的风险。

“受经济下行压力影响,小微企业贷款并没有给银行带来理想的增长。”某股份制银行上海人士称,小微不良贷款普遍上升,有银行开始将目光再次投向传统的按揭贷款业务,特别是北上广深一线城市恢复势头更加明显。

深圳某上市房企高管认为,政策层面已经考虑到有些改善型需求受二套首付比例过高限制无法换房,正常的市场需求无法释放,这不利于稳增长,调整首

套房认定标准,也符合中央近几年来强调的抑制投资投机需求。

市场期待转机

此前,不仅是央行喊话要求银行松贷,福建、绍兴等地政府也公开发文,要求银行放松首套房认定标准,降低房贷利率,湖北9月出台“鄂七条”,重申首套房贷款利率最低可7折。

长沙某商业银行分行有关负责人向记者透露,日前住建部门召集多家银行开会,要求银行将首套房贷款利率降至基准,后市根据情况考虑降到9折,银行若配合,政府的存款则向哪个银行倾斜。

但据记者了解,遵照执行的全国性商业银行并不多,地方政府也只能在力所能及的范围内扶持银行放松房贷。

从7月份开始展开第一轮救市潮以来,房地产新开工、投资数据等各项指标仍旧在下滑,根据统计局数据,1-8月份,商品房销售面积64987万平方米,同比下降8.3%,降幅比1-7月份扩大0.7个百分点。

“放开限购宣告没用,地方要想稳定经济增长,只能放松限贷救楼市。”湖南省一位房企负责人称,从地方政府出手松房贷到中央层面释放调整首套房口径信号,也意味着房地产救市的重视程度,将从地方升级为中央。

而仅仅依靠央行喊话和地方政府的试探,均难以调动银行的积极性。让某国有大行县域副行长吃了苦头的正是,虽然房贷利率在省分行授权范围内从上浮5%下降到基准利率投放,但他千辛万苦从其它银行手中“夺”过来的按揭优质项目,过低的房贷利率使得该县域并未达到分行给予支行机构核定的经营业绩的综合性指标。

有意换房的李明向记者抱怨,其名下已无房,但曾贷款买过房,再买算二套,首付七成,明显超出其支付能力范围,只能借助消费贷,利率上浮40%,饱受高利率之苦,调控政策明显存在不合理之处。

“认房不认贷对市场是大利好,肯定会释放改善型需求,提振市场信心。”深圳一家上市房企营销负责人告诉记者,一线城市9月份出现回暖迹象,主要得益于银行信贷放松,且市场有政策救市预期。

中原地产华南总监李耀智告诉记者,目前改善型需求占购房比例约30%,刚需占70%左右,如果首套房认定标准更改,改善型群体的比例至少将上升10%,整体成交量上升也会带动刚需入市,市场成交量有望回升20%-30%。

“各种刺激放水的新闻轰炸,对购房者的心态肯定会有影响,现在是处于临界点,价格难涨也难跌。”上述营销负责人表示,即使限贷放松,他们四季度也不会涨价,以价换量出货为主,房企上半年业绩较差,都指望“金九银十”能冲任务。

北京中原地产高级分析师张大伟认为,信贷是否会放松,将成为判断未来一年内楼市走势的唯一最关键因素。

9月22日以来,有关“四大行”放开限贷的传闻持续发酵:传言、辟谣、求证、再辟谣。

一时间,弥漫在坊间的“限贷”松绑消息更加虚实难辨。

“无风不起浪。”北京中原地产市场研究部总监张大伟猜测,决策层此次或是因为近期地方政府与市场的施压,试探着释放松绑信号。

记者从开发商、代理机构、研究机构等多处采访获悉,限贷放松是大势所趋,只不过会根据市场状况逐步、渐次推进,未来或将从首套房标准认定上调整,实行“认房不认贷”,释放此前被误伤的刚性需求。

放松限贷或为救市最后砝码

截止到9月24日,全国仅有北京、上海、广州、深圳、珠海、三亚6地尚执行限购。

另据记者统计,本轮救市政策涉及到普通住房认定标准、税费支持等多个方面。

也就是说,2011年伊始“新国八条”涵盖的一揽子政策中,仅剩“限贷”政策尚未调整。

“地方政府能用的政策都已经用过了,但房地产市场下行趋势并未改变。”张大伟如是介绍。

根据国家统计局数据,8月,70个大中城市中,68个城市新建商品房房价环比下跌,房价下跌个数创历史新高,同比来看,多个城市的房价接近跌回一年前。

中原地产所监测的全国40个重点城市数据亦显示,9月前21日成交情况来看,整体较8月同期小幅下降3%,其中二线城市表现较差,下降8%。

也正因此,放松房贷政策被看做为楼市最后一根救命稻草。

中国房地产业协会名誉副会长朱中一认为,限购放松只解决一小部分人的购买资格的问题,在限贷政策的影响下,购房者的购买力尚未解决,应该配套出台支持信贷政策,否则政策的影响力有限。

值得一提的是,近期掀起的二轮救市潮,多地的救市政策内容从放松限购转向了对信贷、公积金等资金层面问题的关注。

“地方政府在信贷政策上并没有多少自主权。”张大伟表示,但发文一方面可以给市场信心,另一方面也可以给银行施压。

尚待细则

记者自开发商、代理机构、研究机构等多处采访获悉,限贷放松是大势所趋,只不过会根据市场状况逐步、渐次推进。

链家地产市场研究部张旭认为,一旦首套房认定标准放宽,综合来看,名下无房但有贷款记录的购房者以及“卖一换一”的改善人群将会享受首套购房优惠,首套房认定进行调整后,将导致首付由六成变成三成,贷款利率执行首套房标准。相当于购房门槛降低一半,或将促使此前因政策误伤的刚需重回市场。

与此同时,无房无贷的首套购房者、二套房及投资型购房者,将不受新政策的影响。

张旭认为,首套房认定标准的改变将促使部分资金不充裕的换房需求积极入市,同时,出售原有房屋获得的收益使这类置换型购房者具有一定资金承受能力。

实际上,近期已经有多地发文在首套房认定上执行“认房不认贷”的政策。

就在前一天,青岛国土资源和房屋管理局发文指出,出售唯一住房又新购住房的居民家庭偿清原购房贷款后,再次申请住房贷款的,按首套房贷认定。

福州市9月22日出台文件也表示,对首套房的认定标准作出调整,提出购房人偿清购房贷款后,再次申请贷款购房的,按首贷认定。

此前的8月1日,绍兴住建部门也提出不考虑购房的贷款次数,二套房标准,以拟购房家庭实际拥有的住房数量作为认定标准。

另外,虽然监管层并未有统一口径,但据记者了解,部分地方、部分项目在首套房标准认定上,已经开始执行“认房不认贷”政策。

一位杭州的开发商告诉记者,杭州早在8月初就有银行放松了首套房认定标准,如招商银行,已还清房贷余额的即算首套房,在杭州主城区无房的再购房也可视为首套。

9月24日,一家全国性房企总监告诉记者,他从杭州本地商业银行获悉,限贷政策将会调整,但真正发文执行需要一段时间。

一方面是预判可能带来的市场影响;另一方面,真正发文执行也需要出台具体的可执行细则。

“地方性商业银行对个贷的积极性不大,应付了事的办法很多,比如只跟品牌房企合作,拉长审批周期等。”上述开发商表示,不出台细则,只会和此前的央行喊话类似,效果不甚明显。

三问房贷政策松绑

■ 万方 报道

政策放松对于“饥渴”已久的房企、地方政府来说,无疑是一剂强心针。尽管这剂“强心针”却打得有几分暧昧,但不少业内人士与专家预期首套房利率优惠可期。

限贷政策将全面松绑?

针对房贷放松的消息,农业银行回应称,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。

此前,中行曾做出类似的表态,将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。工行公开回应称,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;建行则进一步表示,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。

对比此前地方政府一头热、银行“无动于衷”的现象,有业内人士指出,四大行虽未正面坐实松绑传言,但从其暧昧的回应中,可以判断出不同于以往的倾向,首套房利率优惠预期可期。

事实上,自8月份以来,部分银行已陆续传来首套房贷松绑的消息:8月上海农业银行有条件松动首套房贷,200万以上商贷给出九五折利率折扣;汇丰银行首

套房贷款160万以上可以享受基准利率的九六折…

在同城咨询研究部总监张宏伟看来,尽管部分城市银行首套房贷利率开始出现“点式”松动,但大多数是有前提条件的,房贷利率并没有出现全面松动。不过,从未来趋势来看,他判断,全国范围内大中城市的首套房贷利率将从“点式”优惠到实质性下降。

“认房又认贷”该不该取消?

首套房标准如何认定,无疑位于此番讨论的漩涡中心。有消息称,上周五央行的吹风会上,已透露出放松首套房认定的倾向,标准新政策可能规定“只要房贷贷款余额还清都算首套房”。

目前,大部分地区采取“认房又认贷”的政策,即如果曾贷款买过房,即使将原有住房出售即名下无房,再次购房时仍需按二套房利率。若银行重新界定首套房认定标准,即认定“只要房贷贷款余额还清都算首套房”,将对市场产生较大刺激效果。

交通银行首席经济学家连平认为,限贷放松不会大力度地一蹴而就,而会是逐步、渐次地向前推进,首先解决的是自住房一套限贷的放松,其次是改善型住房需求贷款的松动,“认房不认贷”是合理的。

张宏伟认为,全国范围内的限贷政策松动,尤其是“认贷”标准全面松动目前尚

难。“认贷”全面松动对于市场刺激力度较大,短期内不适合采用这样的方式刺激市场,而应采取比较温和的政策逐步进行调节,比如调整普通住宅标准、公积金贷款政策的支持等。

“不过,从去库存的角度看,也不能排除全国范围内部分大中城市首套房认定标准调整的可能性”,张宏伟补充到,在执行力度方面,各银行或会表现出“差别化”的执行特征。对于部分开发商项目的“首套房认定标准”的执行力度极有可能出现“阶段性”放宽,这会加大对大城市楼市成交量的复苏起到一定刺激作用。但是,对于市场基本面良好的城市或当市场交易量开始大幅反弹时,“首套房认定标准”的执行力度应该会从严,以给楼市适度降温。

而“只要证明名下无房,就可以按照首套购房认定,只要证明名下只有一套,就可以按照二套申请。这样的口径符合目前政府对购房自住的调控要求,也可以对市场释放一些刺激需求作用。”北京中原地产研究部总监张大伟说。

政策开闸带来啥影响?

楼市持续低迷,地方政府此前对“限贷”开闸呼吁已久:9月23日,青岛市国土资源和房屋管理局发布《关于完善保障性住房和市场多层次需求住房建设体系的意见》,明确取消限贷政策;9月15日,湖北

省宣布,居民贷款首次购买自住普通商品住房,首付款比例按30%执行,贷款利率的下限可扩大为基准利率的7折…

被地方政府寄予厚望的限贷松绑,目前终于出现松动的风声,究竟能对市场产生多大的刺激作用?

张宏伟认为,如果房贷利率出现持续性的实质性下调,由于购房者成本的降低,将刺激首套自住需求入市,楼市将在未来3-6个月全国范围内大中城市将出现成交量复苏与好转的行情。

而中原地产研究部总监张大伟则以限购为例,表达了他对限贷开闸效果的谨慎态度。截至目前,46个限购城市中40个已经松绑限购,但作用仍然有限,从9月前21天看,54个主要城市合计住宅签约131947套,环比8月同期基本持平,成色仍显不足。

“地方政府积极呼吁松绑信贷主要有二:一是给市场信心,增加市场购房者救市预期;二是将稳增长的压力转移到银行,给银行施加压力”,张大伟分析。

“重新调整首套房认定标准,对全国不同楼市的影响会体现不一样的效果。”亚豪机构市场总监郭毅在接受媒体采访时表示,“在北上广深这样的一线城市,购房需求旺盛,限贷政策对购房需求的抑制作用非常明显。而对二三线城市来说,供大于求基本没有变,库存积压也比较严重,所以放开限贷的影响就会比较有限。”

