

2013年10月18日 星期五  
责任编辑:王娟 电话:6203145  
版面设计:郑虹 校对:刘凤

# 央行:未出台停房贷政策 房地产信贷政策方向无改变

今年前三季度

中国住宅用地供应大增



央行发言人表示,积极满足居民家庭首套自住购房的合理信贷需求。

央行新闻发言人16日就当前我国货币信贷形势、房地产信贷情况等热点问题回答记者提问时指出,房地产信贷政策方向无改变,将继续贯彻落实差别化住房信贷政策,积极满足居民家庭首套自住购房的合理信贷需求。前三季度,累计新增个人住房贷款12492亿元,占各项贷款新增额的17.2%,商业银行新增的个人住房贷款中首次购房贷款占比达到76.5%。

当前市场流动性如何,有没有再闹“钱荒”的风险?银行暂停个人房贷消息是否属实?房地产信贷政策是否有调整?存款利率市场化将如何进一步推进?昨天,中国人民银行新闻发言人就当前我国货币信贷形势、银行体系流动性状况,以及房地产信贷情况等热点问题回答了记者的提问。

**关键词:房贷收紧  
各商业银行并未出台明确的停房贷政策**

最近有媒体称,近期多家商业银行收紧房贷,“停贷”消息不时从

各地冒出来。很多市民担心,房地产信贷政策有所调整。

“从货币信贷政策角度,主要是继续贯彻落实好差别化住房信贷政策,积极满足居民家庭首套自住购房的合理信贷需求,不断加大中小套型普通商品住房和保障性安居工程建设的支持力度,这个政策方向没有改变。”央行新闻发言人昨天如此表示。

他指出,当前我国银行体系流动性供应总体较为充裕。从调查上看,各商业银行并未出台明确的个人房地产按揭贷款停贷政策。但由于前三季度部分银行的个人住房贷款增长较快,9月以来,一些中小型银行在贷款结构方面有所调整,部分城市个人住房贷款的审批和发放时间有不同程度的延长。

央行数据显示,前三季度,房地产贷款继续保持快速增长态势。9月末,主要金融机构(含外资)房地产贷款余额14.17万亿元,同比增长19%,增速比各项贷款增速高4.7个百分点。其中,个人住房贷款余额8.7万亿元,同比增长

20.9%。前三季度,累计新增个人住房贷款12492亿元,占各项贷款新增额的17.2%。

同时,保障性住房开发性贷款继续快速增长。9月末,全国保障性住房开发贷款余额6863亿元,同比增长31.3%,增速比住房开发贷款增速高16.8个百分点;余额占全部住房开发贷款的26.9%,比2009年末提高了22个百分点。

此外,主要支持居民购买首套自住房的贷款需求。前三季度商业银行新增的个人住房贷款中,首次购房贷款占比达到76.5%,也就是说,超过了3/4的个人住房贷款是首次购房贷款,客观上抑制了投资需求。

央行发言人称,下一步,将密切跟踪监测个人住房贷款市场变化情况,加强与相关部门的协调配合,鼓励和引导金融机构进一步改进和完善住房金融服务,积极支持保障性安居工程、中小套型普通商品住房建设和居民家庭首套自住购房需求,促进房地产市场持续稳定健康发展。

**关键词:“钱紧”  
银行体系流动性比较充裕**

有媒体报道称,9月底既是月末又是季末,加上中秋、国庆两个节假日现金消费需求较大,银行又出现“钱紧”现象。针对市场的忧虑,央行新闻发言人表示,我国银行体系流动性供应总体上仍然比较充裕。

该发言人指出,受多重因素影响,外汇流入明显增加,银行体系流动性增长有所加快。9月末,M2增长14.2%,增速比上年末高0.4个百分点。

从银行间市场资金价格上看,9月份,同业拆借和债券回购加权平均利率分别为3.47%和3.49%,与上月基本持平。“日平均利率高点与月平均利率的差距仅五六十个基点,远低于近年来季末平均约

200个基点的波动幅度,这充分说明市场利率比较稳定,波动幅度较小。另外,我们也要看到,受季节性、时点性等因素的影响,利率在季末、月末等时点适当上升是市场的正常情况。”

据介绍,今年以来,央行按照稳健货币政策要求,根据流动性形势变化,灵活调整流动性操作的方向和力度。通过逆回购、常备借贷便利等工具,加强宏观审慎管理,督促商业银行主调整资产负债扩张的节奏和结构、改善资产错配问题,加强与媒体和社会各界的沟通,引导货币市场利率稳步回落。央行新闻发言人表示:“我们认为,下阶段银行体系流动性仍会继续处于合理适度的水平。”

**关键词:存款利率  
放开存款利率管制要分步实施有序推进**

7月20日,人民银行全面放开了人民币存款利率管制,很多人关心存款利率的上限管制何时结束。对此问题,央行发言人回答称,目前,只有人民币存款利率有上限管理。利率市场化改革使市场机制在利率形成中的作用显著增强,更多地依靠市场机制配置资金资源。从国际上的成功经验看,放开存款利率管制是利率市场化改革进程中最为关键、风险最大的阶段,需要根据各项基础条件的成熟程度分步实施、有序推进。

下阶段,央行将会同有关部门着力培育各项基础条件,健全市场利率定价自律机制,强化金融市场基准利率体系建设,为进一步推进利率市场化改革创造有利条件。同时,从在银行间市场上发行同业存单入手,待条件成熟时发行面向企业及个人的大额存单,逐步扩大金融机构负债产品的市场化定价范围,稳妥、有序地推进存款利率市场化改革。

(据《北京青年报》)

国土资源部16日发布数据显示,今年前三季度中国住宅用地供应9.17万公顷,住宅用地供应量同比大幅增加,北上广深等一线城市住宅用地供应增长明显。

国土资源部数据显示,今年前三季度,中国住宅用地供应9.17万公顷,同比增加28.4%,远超近五年来同期均值(6.29万公顷)。住宅用地中,商品住宅用地供应7.13万公顷,同比增加37.3%,也超过了近五年来同期均值。

北上广深4个一线城市前三季度住宅用地供应量已接近或超出过去5年平均水平,四季度将继续增加土地供应。数据显示,北京市前三季度在土地交易市场共推出住宅用地835公顷,其中商品住宅用地供应589公顷,同比增长128%,接近过去5年年均供应量的九成;上海市前三季度供应住宅用地789公顷,同比增加37.7%,较前5年平均供应量增加6.2%;广州市前三季度供应住宅用地526公顷,同比增加229%,较前5年平均供应量增加17%;深圳市供应住宅用地115公顷,已经接近前5年平均138公顷供应量。

国土资源部9月25日要求北、上、广、深4个一线城市,自今年起在过去5年平均实际供应量的基础上连续增加住宅用地供应量。

北京市在9月底集中推出7宗住宅用地,10月还将推出约150公顷住宅用地。上海市已制订四季度住宅用地供应项目清单,预计全年供应量较5年平均供应量增加20%左右。广州市目前仍有238公顷住宅用地具备供应条件,可在今年年底或明年年初供应。深圳市四季度至少还要供应63公顷,确保今年普通住房土地供应量在以往5年平均供地量的基础上有增加。

(据新华网)

## 楼市降温应慎用休克疗法

近一段时间,房价热与政策冷对有点不符合市场人士的惯有逻辑。有香港媒体分析,新领导层强调改革着眼于“顶层设计”,从体制上着力,根本性地去解决问题,估计十八届三中全会后,楼市调控措施会采釜底抽薪之法,改革集中在土地、税收及体制方面。

一旦楼市失去控制,就如同失控的飞机,很容易造成飞行事故。从目前的情况来说,中国经济转型尚需努力,增长还离不开房地产这个发动机。毕竟中国楼市还是有很多刚性需求存在,目前所要达到的政策目标是,使得房地产市场能够正常运作,这样既不伤害经济内在运行机制,也不会使得房地产市场

胡乱狂奔。所以,不能排除决策层从整体上给楼市进行一场休克式治疗。

休克疗法虽然有助于改变楼市走向歧途的功能,但是,如果操作不当,很可能会打蛇不成反被咬。具体来说,导致中国楼市过热的一个最重要的因素是投机,投机利用了供求失衡的规律,放大了楼市的稀缺性,从而制造了楼市一轮又一轮的暴涨,所以,无论宏观调控政策具体怎么操作,其所指向的目标就是楼市投机行为。

限购就曾打蛇不成反被咬,它是一种行政手段,外在的强制来限制投机。这一手段招致广泛的非议,被指误伤了刚性需求和改善性

需求,在房价上涨背景下,限购政策如同筑堤坝,一旦放开就会导致河水泛滥,副作用非常大。鉴于此,有人提议用房产税、征收遗产税或者限售的手段来遏制投机,其射击目标仍然是遏制投机性需求。不过,在房价上涨的背景下,投机性需求会绕过各种防线,使得调控目标失效。

就房产税来说,如果房价上涨的幅度超过了投机者所支付的房产税的增量成本,不但遏制不了房价,反而因为成本推动导致房价展开新一轮上涨。房产税具有助涨助跌的功效,在日本和美国都显现得非常明显。泡沫放大时房产税助涨,泡沫破裂时因为成本大增它是助跌的,因此,房产税承担不了稳

定楼市的功效。

香港分析人士认为,涉及房地产领域的包括土地制度改革、房产税改革、地方税收改革等,这些改革都是要相互配合才能成功,这正是中央暂时对楼市按兵不动的主要原因。事实上,我们并不否认房地产调控是一项系统工程,但是,从当前的实际情况来看,土地制度改革因为涉及社会安危很难有实质性突破,因为决策层不可能只考虑经济利益,还要考虑社会安定因素。房产税改革也因为其功效和利益纠缠,很难真正发挥遏制房价上涨的作用,地方税多了,并不意味着地方政府就愿意放弃土地财政这一块肥肉。因此,不能对政策功

效过于乐观。

我们曾经呼吁有条件让小产权房转正,虽然小产权房是非法生育,但生出来了还是应当给予法律保护。然而,在现实中小产权房转正牵涉到了太多的利益牵绊,就像被一张大网网住一样,使得这些改进难以伸展。某种意义上,小产权房也为供不应求的房地产市场作出了贡献,在廉租房和经济适用房曾经没能得以扩展之际,这些小产权房从放大供给角度平衡了房地产市场。

笔者认为,十八届三中全会很可能会给房地产调控一个明确说法,会出台一系列措施迎击暴涨的楼市。毕竟,房价乱窜对楼市不利,房价暴跌更是殃及大部分人,稳定房地产市场,才能稳住中国经济。

(朱大明)