

银监会要求商业银行

严防出现“次级房贷”

本报讯 近日,银监会向各辖区内金融机构发文进一步警示内在风险,特别对房地产信用风险做出了更细化的规定,要求各商业银行严防出现“次级房贷”,避免信贷资金违规进入房地产投资投机领域。

据了解,一纸《关于进一步推进改革发展加强风险防范的通知》(以下简称《通知》)即将下发到各家金融机构案头,其中《通知》将房地产信用风险分为三类,即土地储备贷款风险、房地产企业贷款风险、个人按揭贷款风险,继续高压监控房地产信用风险。《通知》中重点指出,对于有重大违规行为

的房地产企业不得发放新贷款，同时严厉禁止信贷资金用于购地。

针对监管层一直关注的个人购房贷款方面,《通知》再次强调,要继续实施差别化住房政策。对房价过高、上涨过快的热点城市,当地银监局要主动开展房地产调控政策执行情况专项检查,防止出现“次级房贷”,避免信贷资金违规进入房地产投资投机领域。

次级房贷即抵押贷款市场中的次优等抵押贷款，就是银行针对信用记录较差、还款能力较弱的购房者发放的房贷，但这类房贷发放的利率也比一般抵押贷款高。

“过多次级房贷的发放令银行承受较大的信贷风险，此前的全球金融危机其实就是次贷危机，国外商业银行为了快速放贷，降低个人房贷的申请门槛，伴随着失业率的上升，一部分偿还能力较弱的购房者无力还款，久而久之银行难以承担风险而破产，导致金融危机，这也是银监会如此重视房地产信用风险的原因。”分析人士表示。

一旦查实金融机构盲目竞争,甚至通过内外勾结、变相降低贷款标准、打擦边球等途径来规避调控政策的,银监会将给予严肃处理。(闫瑾)

“我的社区幸福生活”征稿启事

随着周口城市框架的不断拉大,受经济发展和城市化进程的影响,周口地产已完成由产品时代向品牌时代的过渡。市民购房除了关注地段、环境、品质外,对精神方面也有了更高的要求。

“买新房、搬新家、住品质社区，享优质物业服务，生活条件明显改善，生活质量明显提高”，是大家的共同梦想。在这方面大部分人都能如愿以偿，但是少数人也可能买了新房，乔迁之后，发生了一些鲜如深水井、运动设施、停车位、绿化、代理办房产证等开发商卖房时的许诺不能兑现，物业服务不到位，安全得不到保障等意外，这些会让您懊

您的幸福生活大打折扣。《周口晚报·楼市周刊》即日起开办“我的社区幸福生活”栏目,您如果对小区生活非常满意,可以激扬文字,对心仪的小区和自己的幸福生活进行讴歌;如果不满意,也可以借此平台吐露心声,推进问题的解决。稿件一经录用,就有稿酬或精美礼品回报。

要求:稿件题材不限,字数在1000字以内,所写社区必须是周口的真实社区。

咨询电话:15890506309

稿件投递:电子邮箱:zkrbcd@163.com

周口市周口大道周口日报社曹丹收

“图纸房”热卖暴露预售软肋

只要拍下一块地，印出简单的户型图，就能吸引大批购房者，收到预售款后再开工建设，这是国家级贫困县河南省光山县的房地产开发模式。在某种程度上，这可能意味着楼市高烧开始蔓延至普通县城。有专家指出，商品房预售条件需严格把关，相关职能部门应加强监管，杜绝违规销售和炒卖行为。《中国证券报》2月14日)

“图纸房”在普通县城的热卖，还不说明楼市高烧已蔓延到县城，更说明楼市风险也已蔓延至县城。而且，由于普通县城往往监管缺位，楼市风险更甚。反思“图纸房”热卖的根源，你会发现，卖“图纸房”其实早就我国商品房市场中的一种房屋销售形式，只不过文雅一些的称呼是卖楼花或卖期房。之所以有这种销售形式，是因为有房屋预售许可制度，当然预售的不是实体房屋，而是图纸上的房屋。也就是说，“图纸房”热卖的风险源于房屋预售制度。

而房屋预售制度的弊端并非秘密。比如,它是造成房价居高不下的重要原因之一。而如果开发商资金链断裂甚至“跑路”,购房者的预付

房款就很难追讨，摆下的烂摊子很可能最终推给政府，这样的事情在一些地方已经发生过。去年，北京出台的《商品房预售资金监管管理暂行办法》明确规定：商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管专用账户。业内人士普遍认为，此举主要目的在于保证工程建设款，防止企业将预售资金用于拿地、开发

其他项目等，同时恐怕也有规避商品房预售风险的目的。

不过，冻结预售款原本就是要“专款专用”，不能让开发商用买房的钱进行所买之房的建设或拿地，开发其他项目，它直击开发商的资金链——有钱就开发，没钱就不要用买房人的钱开发。虽然冻结预售款可以防止开发商用买房人的钱参与房地产开发，但这还是在预支买房人的钱，而且不能防止炒楼花，不能弱化房屋预售制既让买房人受“剥削”又助推房价上涨的作用。

也许有人认为，房产预售制度是让买房人省钱。表面看是如此，可近年来房价一直处于上涨中，谁能否认房产预售是助推房价上涨的一个重要原因呢？更重要的是，房产预售制度原本就是在商品房市场不发达时为开发商设计的不良制度。开发商从银行贷款得付利息，房产预售制度等于开发商向买房人借钱，但不给任何好处。而且，房产预售制度漏洞很多、风险很大，一旦开发商出现问题或资金断裂，所开发的楼盘烂尾，银行可以用烂尾楼和土地抵债，而买房人则抓不住开发商的任何把柄。

尽管冻结预售款有利于房地产的健康发展，但它不如禁止预售更让人期待——政府不让开发商用买房人的钱开发房地产再高价卖给买房人，买房人也没有用自己的钱帮助开发商开发房地产自己再高价卖进的义务。与其冻结预售款，不如废除预售制度。(张魁兴)

(张魁兴)

周口首份免费报纸即将诞生

这是一份由周口日报社倾力打造的有新闻出版刊号的纯财经资讯报纸

DM广告价低吗？我们的广告价更超乎你的想象

大信息量、权威性、消费性、前瞻性

发行量15万份，无缝隙覆盖八县一市一区中心城市

直投宾馆、饭店、商住楼、沿街商铺和消费潜力大居民区

咨询电话：13592220015