



为避免调控“误伤”刚需一族

央行力挺首套房贷需求

5月13日，一份会议纪要触动了金融、房地产两大领域的敏感神经。

这份材料称，5月12日，央行召集了商业银行行长，要求各银行合理发放个人住房贷款，央行副行长刘士余主持会议并表示，根据市场需求，优先确保住房消费贷款的资源配置。央行于5月13日下午发布消息，证实了这一会议的真实性，官方公布的会议内容与网传内容基本相符。

高登资本首席经济学家付立春表示，首套房贷的紧张可能会造成房地产市场硬着陆，这对银行资产也会造成冲击，会影响贷款秩序。此次会议明确了监管层对房地产市场的态度，即对一套房贷款允许甚至鼓励，对二套房和多套房贷款的暂停发放持默许态度。

实际上，央行力挺首套房贷需求，体现了一直以来的差别化房贷政策，并不意味着房地产调控方向的变化。

益。央行可以帮助银行之间协调住房贷款的规模。此外，还要持续关注房贷的不良率情况。

付立春认为，首套房贷的紧张可能会造成房地产市场硬着陆。此次会议明确了监管对房地产市场的态度，即对一套房贷款允许甚至鼓励，对二套房和多套房贷款的暂停发放持默许的态度。

数据显示，我国一季度房地产投资增速下滑是影响固定资产投资增速下滑的一个原因。房价也出现了明显分化，一线城市房价温和上涨，二线城市有所松动，一些住房存量比较大的三四线城市出现下降。

“对中国房地产市场的政策限制应该更严格。”英国邦瑞房地产发展有限公司中国区首席代表兼总经理白兮表示，央行短期内力挺个人住房贷款的态度是没有问题的，但针对房地产开发的银根依然在收紧。他认为，中国房地产市场的限制大政策没有变，央行的会议仅仅说明，目前个人住房按揭贷款的首付比例和利率已经足够高了，不能因为对房地产市场的收紧而打击到真正的需求，限制到刚需人群。

央行力挺首套房贷需求，体现了一直以来的差别化房贷政策，并不意味着房地产调控方向的变化，市场不宜过多解读。差别化房贷政策，简单而言即对保障性住房、中小套型普通商品住房建设和居民首套自住普通商品房消费予以支持，同时坚决抑制投机投资性购房需求，对前者给予政策性贷款优惠，而对后者严格贷款投放，增加其投资成本。

“差别化房贷政策具有稳增长、保民生、抑投机的多重功能，是金融调控部门对房地产市场一以贯之的原则，迄今并未发生根本改变。”中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇表示。

(据《每日经济新闻》)

银行对房贷“又爱又恨”

自去年下半年以来，个人住房出现“贷款难”情况，监管层也因此对银行进行窗口指导。流动性紧张的局面困扰了商业银行半年，而这也是个人住房贷款审批“遥遥无期”的半年。据记者与商业银行的多次交流，许多原本在2013年就应该发放的个人住房贷款，由于银行的额度紧张，只能积压到2014年初才发放。

这一情况在今年以来已经逐步得到缓解，随着银行资金市场利率下降，流动性有所恢复，部分商业银行加快了个人住房贷款的发放。“年初在工行办理的贷款，因为是首套房，利率是基准利率，从审批到下发贷款约一个月。”深圳一位购房者表示。

但一位不愿意透露姓名的城商行管理人士表示，尽管地方政府刺激房地产的态度很明显，但银行在房贷问题上的态度近期已是十分审慎。“现在市场资金价格仍然比较高，不如投

放到其他领域，因为房贷业务不赚钱。”

央行在公告中称，会议对进一步改善住房金融服务提出，要合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。科学合理定价，综合考虑财务可持续、风险管理等因素，合理确定首套房贷款利率水平。提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。

根据年报，2013年工行个人住房贷款增加3796.44亿元，增长28.3%，占个人贷款增量的86.2%。建行2013年个人住房贷款增加3514.62亿元，增幅22.99%。

平安银行相关负责人表示，“去年以来，根据我行差异化经营战略，信贷资源向小微业务、无抵押贷款业务、汽融业务等战略业务倾斜。对于传统房贷这类市场调控需求较高的业务，有意识进行了压缩。”他表示，该行会优先支持自住性住房的贷款需求，限制投机性住房业务。

招行人士则表示，对个人住房贷款，具体会根据贷款人资质、风险等情况可能会有差异

化的风险定价。

付立春表示，银行对住房贷款可以说又爱又恨，态度一直很犹豫，已经发放的贷款由于房价拐点可能到来而需要承担风险，惜贷是因为自身资金能配置的并不多等原因。现在银行整体资金面并不是很紧张，更多是商业行为的影响。

调控不能“误伤”刚需

5月13日流传出来的会议纪要显示，各家商业银行提出的房贷难题主要是受市场需求和资金成本上升的影响，按揭贷款定价有所提高。受贷款规模影响，房贷有积压不能放款，影响了放款效率，还没有发生大规模的弃房贷现象。尝试个贷资产证券化的渠道，但因为房贷7折利率低，转让不出去。

会议纪要显示，央行副行长刘士余强调了个人住房贷款的重要性，他表示，个人住房贷款有经济增长的稳定功能，商业银行的房贷利率应在保本微利的水平，不能过分追求高收



来自深山的香樟、银杏等名贵树木已吐绿争艳，山水瀑布、小桥流水在紧张建造中，巴黎左岸园林小区景观将于6月底向业主开放。图为巴黎左岸园林小区景观实景。
记者 马月红 摄

目前，国内一些二三四线城市出现了新房库存严重积压的情况，地产开发商在这类地区的投资变得越来越谨慎。在此背景下，部分开发商开始把目光投向房价涨幅稳定、市场相对成熟、风险较小的海外市场。

5月13日，第一太平戴维斯物业顾问有限公司国际物业高级经理周玉向记者介绍，以澳大利亚市场为例，目前前往该地投资的中国房企不仅有绿地、碧桂园这样的一线龙头房企，一些三四线的房地产商也开始在此购买土地进行开发。随着越来越多的房企在海外开发房地产项目，未来全球的房地产知名品牌中可能会有更多中国企业身影。

房地产投资管理及服务公司仲量联行的分析报告指出，2014年一季度，中国机构投资者在海外的住宅项目投资额同比上升了80%，由去年的6亿美元升至今年的11亿美元，其中英国、澳大利亚和美国最受中国机构投资者青睐。

海外投资额度大增

仲量联行国际资本集团中国区总监夏扬扬预计，今后3个季度，资金充足的中国机构投资者对海外房地产市场的投资兴趣及具体投资活动将继续增长，预计2014年中国机构投资者的海外商业地产投资总额可能突破100亿美元。

仲量联行的统计数据也显示，2013年中国海外商业地产投资总额达76亿美元，同比增长124%。而2012年和2011

国内房企纷纷走出去 机构一季度海外住宅投资上升80%

年，这一数字分别为33亿美元和29亿美元。

据了解，进军海外房地产市场此前主要是绿地、万科、万达、碧桂园等龙头房企，目前已有越来越多的二三线房企加入。

周玉告诉记者，在澳大利亚的悉尼，除了碧桂园、绿地等龙头企业在进行地产开发外，还有武汉的一家名为“福星惠誉”的房企在投资项目。

另据知情人士透露，知名地产商苏宁环球集团也可能准备在加拿大温哥华开发一个包括商业、旅游、办公、娱乐、住宅等多形态物业的综合体项目，目前框架协议已签订。该项目位于温哥华市中心地带，紧靠BC体育场，由于投资规模大，并有位置优势，当地政府计划将一些娱乐功能放入该场所，以进一步刺激当地的旅游业，以吸引更多消费者在上述项目消费。

境外市场涨幅稳定

据了解，国内企业之所以大举开拓海外市场，主要是因为目前海外房地产市场的整体价格走势更好。

仲量联行上海国际住宅部总监刘艺洪以伦敦市场为例介绍称，“无论是中心区域还是外围非核心区域，目前伦敦所有的

房地产区域市场价格均呈大幅攀升趋势。增值最显著的是金融城和东伦敦地区，后者的住宅物业价格在2013年上升了16.5%，高于伦敦中心地段12.2%的平均增幅。”

周玉则表示，悉尼的房价在过去七八年里上涨了将近一倍，而今年也有可能上涨7%~9%。

此前，一家在澳洲有房地产开发项目的房企的负责人曾对记者透露，企业在澳洲等地开发项目的利润超过了国内。

周玉还告诉记者，目前我国开发商在澳洲开发的房地产项目中，有30%卖给非澳大利亚国籍人士。周玉进一步举例称，其近期在上海推广的一个公寓项目，房源数量为120多套，其中有30套最终或会被中国人买走。

(杨羚强)

