

## 信贷收紧、涨幅回落、去库存接近尾声

# 期待已久的楼市降温，是否真要来了？



记者 万德龙

“今年，55城已出台调控政策超160次”、“部分城市住房贷款利率上浮”、“成交缩量”，这些描述近期频频出现。近两个月以来楼市降温的信号似乎越来越明显，看空房价的论调也越来越多。那么，业内预测的房价或将下跌到底是真跌还是假摔，造成接下来楼市有可能降温的因素，除了需求回落，是否也有信贷杠杆收紧的原因，而炒房大军是否会因此收了手？



### 房价涨至“无路可涨” 接下来就看供应给不给力

5月18日，国家统计局发布了4月份最新的房价数据。从同比看，15个城市新建商品住宅价格涨幅均比上月回落。从环比看，9个城市新建商品住宅价格下降或持平；5个城市涨幅回落，回落幅度在0.2至1.1个百分点之间。70个城市中30个城市新建商品住宅价格同比涨幅回落，31个城市环比下降或涨幅回落。其中，济宁新建商品房价环比上涨1%、同比上涨3.7%，二手房价格则环比上涨0.7%，同比上涨3%。两者涨幅较3月份均有扩大趋势，也符合三线城市房价变化规律。从中可以预见，去库存效果明显。

值得注意的是，放眼全国来看，一线城市新建商品住宅价格同比涨

幅连续7个月回落；二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续5个月回落；三线城市新建商品住宅价格同比涨幅略有扩大。国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，4月份，因地制宜、因城施策的房地产调控政策继续发挥了作用。

要摸清房价的走势，最关键的一点是要先明确楼市成交量的情况。事实上，对房价影响最大的因素之一，就是成交量，成交量代表楼市的热度，房价往往是对成交量一个相对“滞后”的反应。从成交来看，目前，“成交缩量”是主流的观点。不过，应该注意的是，数据统计显示，4月末，全国商品房待售面积67469万平方米，比3月末减少

1341万平方米。其中，住宅待售面积减少1300万平方米，办公楼待售面积减少32万平方米，商业营业用房待售面积减少5万平方米。其中，住宅待售面积的下滑幅度是比较大的，充分说明了当前楼市去库存的战略依然是在执行中，只不过部分城市已经进入尾声阶段。

其实，一线和二线热点城市并不是去库存的重点。而“成交缩量”的市场直观反应基本来自于热点城市。但实际上，部分大城市执行了摇号买房；热点城市限购之余还限售，这些都对成交量数据产生了影响。接下来，对于去库存任务接近尾声的城市而言，后续新建商品房供应能否充足，将直接影响房价是否会真的下降。

### 撬动楼市的“四两拨千斤”力量正在削弱

当然，楼市背后还有一个隐藏的推手，这就是信贷市场。从我国过去十年房地产的情况来看，宽松的货币供应是导致房价暴涨的根本原因，一旦收紧楼市就失去了生存的土壤。越多的钱买房，越推高房价，房价越高反过来越吸引更多的钱进入房地产市场，如此循环往复，越来越高。这个过程越到后期，越依赖于新的增量资金进入，然而越来越多的迹象表明，接下来的货币不可能再宽松，正在逐步收紧。

日前，银监会印发《商业银行押品管理指引》（以下简称《指引》），将押品管理纳入全面风险管理体系。强调当商业银行发放抵押贷款时，应以全面评估债务人的偿债能力为前提，避免过度依赖抵押品而忽视“第一还款来源”。由于商品房长期占据银行主要押品地位，这对于房地产行业来说，无异于一场始于源头的冲击。当房地产在银行贷款中的比重降低，银行资金不再大量流入楼市，炒房热也将必

然会降温。

对企业来说，争相以房产抵押作为企业资金成本的局面将出现转变。若商业银行的贷款风险评审从高度认可房地产抵押转变为注重第一还款来源，那么非房产类领域的企业对房地产的根本购买动力也就大大削弱了，而地产开发商以土地加少量自有资金“四两拨千斤”的开发模式也将受到考验，行业集中度将加速，中小企业进入行业的门槛将再提高。因此，当企业的经济杠杆受限，房产不再是第一资金储备，房地产市场热度与企业炒房激情将大量消散，楼市冷静在望。

对炒房者来说，杠杆受限等同于“命门”被抓。商业银行风险评估方式调整后，高资金成本下投资者想要靠抵押房产获得贷款变得不再容易，利用众筹和首付贷等高杠杆炒房者也会因还款能力而遭银行拒绝。《指引》在楼市“四限时代”下，在流通性已然不强的市场里，对投机炒房者而言，无疑又是一道关卡，

使其更加寸步难行，大部分炒房者势必知难而退。

对于一般购房者而言，制度的变化也将使得购房门槛进一步提高。历来，因商业银行对不动产押品价值的高度认可，人们在购房时的房贷审批实际上是非常宽松的。当《指引》明确了不能忽视客户的现金流测算、贷款转为全面评估后，一部分不具备还款能力或者还款能力较弱的购房者的购房资格将被严格评估，人们只要凑齐首付便能入市的购房观念将会在制度的实践中得以转变。当买房变得不再人云亦云时，对银行、对个人都将是风险的规避。

可见，房地产的保值增值能力正从商业银行开始削减，无论是企业、炒房者还是个人，与房地产之间的利益格局都将会有所转变。《指引》的出现，更像是一场自上而下的长效调控“及时雨”，这是一个信贷收紧信号，从根本上减少银行贷款流向房地产领域，抓住了重点和要害，对于房地产行业而言意义重大。



记者 万德龙

# 分类调控勿丢了“公平”二字

自去年来，楼市去库存不仅是全国上下一项极其重要的经济任务，而且还成了各级政府一项重要的政治使命。从放松货币政策手段的降低购房首付贷比例、提高公积金贷款比例等等，来消化库存。不过，目前楼市调控仍依赖于单项金融调控运动，缺乏与社会公共基础资源有机结合，从而实现公平二字，这使单一金融调控政策显得软弱乏力。简单地说，社会公共基础资源主要包括城市供水、公共交通、学校、医院、厂矿企业及其他生活配套服务设施等等。而目前，在我国公共基础资源现

状是，占绝大比例的优质公共资源向大城市倾斜。城市越小，配置的社会公共基础资源相对越少，且质量往往不高。因此，在楼市去库存上，除了货币政策发力之外，应把调控重心放到合理配置各类型城市社会公共基础资源均衡上。因为只有当各类城市社会公共基础资源出现均衡时，才能为不同城市居民提供均等就业、就医、就学机会，才可抑制人口无限制地涌入一、二线以及部分热点三线城市，也会缩小一、二线城市与三、四线城市之间在楼市去库存上的“马太效应”，也可有效控

制一、二线城市土地供应及住房供应紧张局势，不致使一、二线城市出现房价持续、反复、过快地上涨，更可遏制非理性上涨。比如深圳、上海、北京房价过快上涨，主要是土地资源短缺导致的住房供给不足，合肥等城市房价上涨较快，主要是近年来承接了较大规模的产业和人口转移、市场需求短期内增加较快导致等等。同时，社会公共基础资源均衡之后，三、四线城市楼市去库存也不会陷入胶着状态，尤其不致出现房价严重分化现象，使各城市房价基本趋于合理。更为重要的是各城

市房价趋于合理，也可大大压缩楼市投机买卖炒作空间，对稳定各类城市房价将起到重要作用，也有利于防范系统性区域性风险。

而均衡社会公共基础资源最好的办法，是将各类城市发展纳入统一规划，在财政投入上做到“不偏心”和平均用力，使不同类型城市居民都能享受社会优质公共资源。同时，从战略角度出发，应从严控制特大城市规模和数量，大力发展中小城市，尤其在地区发展上避免再造成新的、人为的基础设施投入不公及城市发展严重分化现象。