

广告

房贷政策未变

北京四大行维持首套房基准利率

本报综合消息 随着银行信贷额度的陆续下发，房贷政策松绑的传闻再次扰动市场。记者从多家银行走访了解到，北京多数银行并未改变首套房贷的利率执行标准，工、农、中、建四大国有银行北京分行人士均表示目前并未收到总行调整首套房贷政策的相关通知，首套房贷利率仍按基准利率执行。

某房地产中介人士表示，去年底确实有部分中小银行首套房贷利率在基准利率基础上适当上浮，“新年之后，随着银行信贷弹药的及时补充，调高的房贷利率正逐步向基准利率回归。”

基准利率成主基调

四大国有银行北京分行相关人员均表示，目前个人房贷业务基本上按照基准利率执行，并且短期内并不会作出调整，重现折扣优惠可能性不大。

建行北京分行工作人员对记者表示，目前首套房贷利率按照基准利率执行，“去年 12 月份以来，建行首套房贷利率一直按照基准利率执行。”

中行工作人员在接受采访时也表示，房贷利率近期应该不会有优惠，“目前房地产调控仍然从紧，银行方面也会在实际操作上予以配合。因此，目前房贷利率严格按照基准利率执行，近期内应该不会松动，购房者仅需提供购房合同、首付款以及相关证件即可办理。”

而在去年下半年，由于信贷额度紧张，部分中小银行一度将首套房贷利率上升到基准利率以上，最高上浮达 20%。进入 2012 年，随着信贷额度的下发，此前执行上浮利率的部分银行将上浮幅度进一步调降，目前已经回归至基准利率。

申银万国高级宏观经济分析师李慧勇表示，房贷利率属于商业银行操作层面上的市场行为，将根据面临的具体状况进行调整。目前的信贷额度以及流动性比去年要较好，因此房贷利率从去年后期的上浮回归是理所当然。

短期内恐难有优惠

虽然市场上关于房贷利率

下调的消息较多，但接受记者采访的银行客户经理、金融领域专家、地产机构人士均认为，短期内维持基准利率的可能性较大，即使有个别优惠，也非常有限。

“目前还没接到总行关于房贷政策的新文件和新指示。”农行北京分行负责个人信贷业务的客户经理对记者说，“个人房贷业务虽然风险低，但是收益也较低，从投资收益角度来看，银行方面不大可能加大投入。因此，房贷利率短期内恐难有优惠。”

对于未来房贷利率走势的变化，某银行个贷部资深人士表示，影响房贷利率走势关键是政府对房地产政策的调整，如果政策仍然从紧，房贷利率就很难有下调空间。另外，现在房地产贷款的风险仍然被银行高度重视。“如果银行不看好房地产行业的发展，那么在房贷利率上就难有优惠。”该人士认为，首套住房贷款执行基准利率会持续一段时间，即使出现利率松动，也应该是小幅优惠。

(张朝晖)

房价大跌,多数人高兴还是不高兴

□沈晓杰(财经评论人)

需要买房和改善住房条件的人，要远大于有房可以投机炒作发财的人，也从根本上决定了房价下降，大多数市民是高兴的。

众所周知，楼市调控的主旋律就是“促进房价合理回归”。但是这样的基调，似乎和一些人的说法正好完全相悖。据报道，清华大学教授李稻葵就警告：“如果房价在北京、上海、广州出现 10%下降的话，一定会带来比房价上涨 30%还大的社会问题。”还有房地产业内人士称，房价下降，多数人不会不高兴。那么，房价下降，对中国城市的大多数市民来说，究竟是利大于弊，还是弊大于利，还是要靠事实说话。

房价下降，究竟是对大多数市民有利还是不利，判断的最重要基本点，就是看现在的中国城市，究竟是需要买房或者改善住房的人多，还是投机炒房的人多。房价下降老百姓不高兴的一个基本的前提，一是绝大多数都有自己的住房，二是城市人均的住房水平都已经小康，无需改善和提高，甚至大部分人还有闲房可作为投资资本。

对此，住建部政策研究中心主任陈淮就曾多次公开表示，我国城镇人均住房建筑面积只有 20 平方米。至于住房自有率，来自上海的第六次人口普查数据很能说明问题：该市自有房屋比例仅为 57.9%，也就是说，四成以上的上海常住人口没有自己的住房。加上那些人均住房水平很低的“半无

房户”(指人均住房面积不到住房小康标准一半的居民)，上海无房户或半无房户已高达居民总数的六七成。

造成一个城市六七成人口需要买房或改善住房的根本原因，一是中国的城市化已经形成历史上最大的人群迁徙。1998 年末全国城镇人口为 3.79 亿，而到去年底，全国 13 亿多人口中，已经有一半以上生活在城市。今后 20 年间，中国还将有 2~3 亿人口转移到城市。二是生活的提高使中国城市居民的住房需求呈现爆发性地增长。2000 年我国城镇居民的人均住宅建筑面积只有 20.3 平方米，城市人口的激增使人均住房面积多年来更趋下降之势。而按照住房小康的要求，到 2020 年，我国城镇居民住房人均面积应达到 35 平方米。新市民的激增和越来越多的老市民需要改善住房，决定了中国城镇的大多数市民，需要买房的人，要远大于有多套房可以投机炒作发财的人。也从根本上决定了房价下降，大多数市民是高兴而绝非受损。

这里还需指出的是，对城市中的有房一族来说，绝大多数还都只拥有自己所住的一套房子。无论房价如何涨跌，对他们来说都无关紧要。因为房价再高他们不可能拿出自己唯一的栖身之处来进行炒房投资。房价下降真正“受伤”的，还是那些拥有多套住房可进行投机炒作的权贵和先富阶层。但这些人毕竟只是少数。任何住房政策，都是要维护多数民众的利益，而绝不能沦为少数利益集团的发财工具。