

多方力量拔河 市场亦幻亦真

# 房地产行业假消息 为何层出不穷

任何经济政策的风吹草动都会导致房地产领域出现异动。

尽管今年前5个月住房和城乡建设部已经不止一次表态称，“坚持房地产宏观调控不动摇”，但放松调控的声音并未因此消失。

最近几天，“发改委将松绑房地产”、“央行放松个人住房贷款”等新闻风靡各大网站，引发众多网友跟贴评论。

然而，本月12日、14日，国家发展和改革委员会、中国银监会相继发布辟谣声明，称上述新闻纯属捏造。

房地产调控是否放松，为什么有人迫不及待地散布、追捧这些信息？

## 如梦如幻的房地产调控松绑新闻

6月7日，中国人民银行发布消息称，自2012年6月8日起下调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率下调0.25个百分点，一年期贷款基准利率下调0.25个百分点；其他各档次存款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

从6月8日起，将金融机构存款利率浮动区间的上限调整为基准利率的1.1倍；将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍。

也许是受到银根调整消息的刺激，很快，有关房地产调控松绑的新闻开始出现。

6月10日，一篇名为《发改委人士称地产松绑或是救市第二张牌》的报道出现在众多网站显眼位置。

这篇报道称，一位发改委内部人士在6月5日表示，受外部经济影响，再加上房地产政府引发的经济真空，给经济回落带来的压力越来越大，政府有意通过集中放项目来提振经济。

文章还说，该发改委内部人士解释“救市”的原因，调控房地产引发的经济真空比预想的情况还要严重。从目前的经济发展情况来看，通胀可能比通缩更好应对，此次开闸放项目，意在拉动快速回落的经济。如果这些方法还是不行，那么未来不排除给地产项目“开口子”。

两天后，另一篇名为《央行特快文件，首套房贷利率最低7折》的报道再次吸引了众多关注。

按照这篇报道的内容，降息当天央行向各商业银行下发“特快”文件，在该文件中，央行称，“房贷金融机构贷款利率浮动区间，贷款利率下限由基准利率的0.9倍调整为0.8倍，个人贷款利率浮动区间下限仍为基准利率0.7倍。”

这也就是说，首套房贷利率将能获得七折的优惠。在2010年4月史上最严厉的房地产调控打响之后，七折优惠早已不复存在。这样的消息无疑让众多购房人心



动。

同样引发房地产界关注的还有一条信息，6月11日，《银监会：给予二套房贷与首套房同样风险权重》的报道出现。报道称，银监会发布文件，给予二套房贷与首套房贷同样的风险权重，而此前，首套房抵押贷款风险权重为45%，二套房抵押贷款风险权重为60%。二套房贷与首套房贷同样的风险权重将刺激商业银行扩大二套房贷占比。

5月，房地产市场已经迎来了一波交易量的上涨。比如北京，截至5月27日，5月北京市纯商品住宅新房成交8333套，比4月上月上涨33.9%。房地产“红五月”已经不止在一个城市出现。

在交易量出现大幅增长、存贷款基准利率下调的情况下，上述有关房地产调控松绑的消息更让人觉得，房地产调控是否将会出现转向？

在北京各家中介公司，最近几天，前来咨询房贷优惠的人一下子多了起来。

“我们也觉得奇怪，怎么有那么多人来咨询房贷优惠政策。从目前掌握的信息看，银行一般只给首套房贷九折的优惠，二套房贷根本就没有任何优惠。极少数银行认定的优质客户可以拿到

八五折的优惠，这已经是最大的优惠了。”伟业我爱我家房地产集团副总胡景晖告诉记者。

很快，相关部委作出了回应。

6月12日，发改委在其网站发表声明，称该委最近没有人接受过某报的采访，有关报道纯属捏造。

6月14日，中国银监会也在其网站发表声明，称6月8日发布的《商业银行资本管理办法（试行）》明确个人住房抵押贷款的风险权重为50%，与现行监管规定相一致，未作任何调整。近日，媒体的报道纯属误解。

再来看房贷利率优惠政策。

在2010年4月房地产宏观调控开始时，有关房贷政策就已经定位为差别化的住房信贷政策。对住房贷款利率的调整仅涉及二套房，即购买二套住房，贷款利率不低于基准利率1.1倍。

虽然在此之后，各家银行几乎都取消了七折优惠。但从政策上看，不论是央行还是银监会，都没有发文要求各商业银行对首套房贷利率进行上调。

## 各方力量角力地产调控

一家国有银行风险管理部人士告诉记者，其实首套房贷利率

七折优惠的政策一直都存在。但在整体房地产调控的背景下，银行基本都从严格执行政策，所以也取消了首套房贷利率七折的优惠。“这样做银行还可以多赚钱，对银行来说，没什么不好的。”

今年3月，该银行人士到多个省市调研，发现如今银行贷款已经很难贷出去，很多公司因为形势不好根本就不要贷款。“大量资金贷不出去，银行收入受影响，所以更不愿意在房贷上作出优惠调整。央行降息的政策，更多地针对流动性，不能说对房地产没有影响，但并不是要放松房地产调控。”

自从房地产宏观调控以来，差别化的信贷利率政策一直没有得到真正的执行，该优惠的并没有得到优惠。

中国房地产业协会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强在接受记者采访时曾多次表示，房地产市场宏观调控会影响地方经济发展，但中央不会放松。个人住房信贷政策需要真正落实差别化，给首次置业者以应有的优惠。

“从政策层面看，房地产的宏观调控肯定不会放松。”胡景晖告诉记者，房地产调控刚看到一

点成效，如果这个时候中途退出，将会造成更大的问题。

不过，在胡景晖看来，今年上半年整体经济增长放缓，已经让一些开发商和地方政府有些着急，总想着让政策放松。

实际上，放松调控的冲动从去年下半年开始就已经陆续出现。

2011年下半年以来，全国累计已经有超过30个城市出台了不同程度的楼市调控微调政策，但是触及国家政策红线的都被叫停。

不难理解地方政府的冲动。在土地财政的现状下，冷清的房地产市场已经严重影响地方财政收入。各地都还没有找到摆脱土地财政的好方法。

2011年，全国土地市场进入了冷清状态。今年以来，这种冷清状态依然在延续，全国各地土地流拍现象不断出现。

链家地产市场研究部提供的数据显示，截至今年5月21日，包括北京、上海、广州、深圳、天津、重庆等在内的全国20个重点城市土地流拍宗数达到107宗，其规划建设面积945万平方米，分别较去年同期增加32.1%和21%。这些流拍地块按推出的价格来看，如果能拍卖出去，土地收益至少达到138亿元。

从各类型地块来看，住宅类用地流拍52宗，同比增长一倍之多，占有流拍地块近一半，流拍现象最为严重。

中原市场研究部的统计显示，2012年前4个月，标杆房企拿地189亿，同比下调63%，仅占销售总额的12%。其中，富力、华润、金地和绿城连续4个月都没有增加新的土地储备，房企拿地的积极性已然降至历史低位。

从楼市限购到今年5月，北京在限购期内共实现土地出让金额1126.3亿元，而2009年11月17日至2011年2月16日这15个月内，土地出让金额则为2045.7亿元，同比少收入919.4亿元，同比下滑幅度达到44.9%。

到了5月，北京土地市场更是创了纪录，仅出让3宗工业用地，合计土地出让金仅7573万元，没有一块住宅等经营性用地出让。

“开发商地方政府希望房地产调控政策放松可以理解。”中国农业银行首席经济学家向松祚告诉记者，现在的关键是中央政府对地方政府变相放松调控政策的容忍度有多大。在整体经济增长放缓的情况下，很担心中央政府容忍地方政府放松调控。

在向松祚看来，近期出现多条放松地产调控的虚假信息，其背后就是一场拔河比赛。开发商、地方政府、还有买完房希望升值的人，也包括靠房地产广告活着的媒体都希望房地产政策放松。中央政府、想买房但又希望降房价的人则不希望房地产政策放松。

在这个拔河比赛中，前面有三方，后面有两方。在向松祚看来，前三方赢的可能性比较大。房地产调控已经不太可能再有新的严厉政策出台。如果前三方不断放出类似虚假信息，将会改变百姓对房地产市场的预期，而预期一旦改变，购房行为将跟着改变。“近期部分城市将出现房地产市场火爆场面就是证明。”

不过，也有房地产企业表达不同声音。万科总裁郁亮6月5日在深圳的论坛上表示，房地产宏观调控本来应该在2008年完成行业调整，结果却半途而废，希望本轮宏观调控不要重蹈覆辙。

(据《中国青年报》)