

中央政治局第十次集体学习 释放哪些住房政策新信息

中央政治局 10 月 29 日下午就加快推进住房保障体系和供应体系建设进行第十次集体学习,习近平总书记主持学习并讲话。

这次集体学习释放哪些住房政策新信息?带着这个问题,新华社记者 10 月 30 日连线部分专家和政府官员,对此进行解读。

处理好住房问题中的“四个关系”

住房问题,牵扯面广,是一项复杂艰巨的系统工程。如何厘清政府与市场的边界、如何看待住房在经济社会中的作用等都是需要破解的方向性问题。

习近平指出,加快推进住房保障和供应体系建设,要处理好政府提供公共服务和市场化的关系、住房发展的经济功能和社会功能的关系、需要和可能的关系、住房保障和防止福利陷阱的关系。

作为此次集体学习的讲课专家,清华大学教授刘洪玉说:“总书记提出要处理好‘四个关系’,就意味着我们目前还没有很好地处理好这几个重要关系,或者说在处理上述关系时有进一步探索、完善的空间。”

刘洪玉进一步解释说,比如过去我们在推进住房市场化、社会化发展的过程中,有相当长的一段时间比较重视住房的经济功能,崇尚市场力量的作用,不太重视住房的社会功能,忽视政府保障的作用,使住房问题越来越受社会各界关注。当然,如果反过来政府大包大揽,忽视市场的作用,也是不可持续的,就会

遇到后面的两个关系即需要与可能的关系与住房保障和防止福利陷阱的关系。

刘洪玉说,政府的财力毕竟有限,市场能做好的,就应该交给市场去做,都留给政府或大部分留给政府是不可能的,政府保障范围太大,不仅大大降低了可能性,而且还会由于政策的反向刺激,导致住房保障陷入福利陷阱。从这个意义上来说,政府的住房保障,也是以居民家庭尽了自己最大的努力为前提。

住房城乡建设部住房保障司司长冯俊表示,住房问题是当前经济社会发展中诸多矛盾的一个侧影。建设和完善住房保障和供应体系,是保障和改善民生,促进经济社会均衡发展的客观要求。这四个关系的提出,对于解决住房问题具有指导意义。

明确住房供应体系“总的方向”

改善住房条件,圆了“住房梦”,实现安居乐业,是现阶段群众最迫切的期盼。

习近平强调,从我国国情看,总的方向是构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。

中国社会科学院副研究员陈飞说:“这为我国住房政策构架的完善进一步指明了方向。”

国务院发展研究中心副研究员刘卫民表示,要满足不同的住房需求,就要通过市场的手段,政府只是承担基本保障。保障的归保障,

市场的归市场。这一层关系的提出,进一步明确了住房保障的主导作用、基本功能。

我国在相当长时期内仍将处于工业化、城镇化快速发展时期,城镇化过程中,住房供求关系紧张局面将长期存在。

冯俊说:“特别是城镇住房体系还不够健全,住房保障的覆盖面还比较窄,必须探索完善市场配置和政府保障相结合、以市场供应为主的住房政策框架。”

全力完成 3600 万套保障房的承诺

“十二五”规划提出,建设城镇保障性住房和棚户区改造住房 3600 万套(户),到 2015 年全国保障性住房覆盖面达到 20%左右。

习近平指出,这是政府对人民作出的承诺,要全力完成。在推进这项工作的过程中,要注意尽力而为和量力而行相结合,努力满足基本住房需求。

来自住房城乡建设部的最新数据显示,截至 9 月底,全国开工建设城镇保障性安居工程 620 万套,基本建成 410 万套,分别达到年度目标的 98%和 87%,完成投资 8200 亿元。

冯俊说:“加快保障房建设和棚户区改造,既是保障人民群众基本居住权利的客观需要,也是政府履行公共服务职能的重要职责。我们既要尽力而为,加快保障性安居工程建设,尽早改善困难群众住房条件;又要量力而行,结合财政能力和土地资源等条件,合理把握保障

性住房建设规模和节奏。”

完善住房支持政策

探索非营利机构参与保障房建设管理

习近平强调,要完善住房支持政策,注重发挥政策的扶持、导向、带动作用,调动各方面积极性和主动性。其中特别提出要完善土地政策和财政政策。

陈飞说:“土地和金融是住房发展的两大根基。土地是城市的主要资源,是经济社会活动的空间载体,在市场体制下,土地供应短缺常常是住房供给短缺的主要原因之一。对低收入居民来说,资金短缺是造成其住房问题的根本原因,财政政策的支持,实质上是二次分配,是解决低收入居民住房紧张的必要举措。”

刘卫民说:“公共资源投入有很多形式,最主要的是土地和财政。要完善住房保障,土地供应的规模和结构要有更加优化的安排。财政投入方面要向公租房倾斜,由于它的投入周期长、回款慢、盈利空间小,政府要有更大的投入。”

值得关注的是,习近平总书记讲话中还提出,要积极探索建立非营利机构参与保障性住房建设和运营管理的体制机制。

刘卫民说:“非营利机构参与保障性住房建设和运营管理,政府可以制定政策并进行监管,具体项目由第三方来执行,一方面减轻了政府的压力,一方面可以使建设运营管理等更加专业化、透明化。” (摘自《中国青年报》)

房贷遭遇“钱荒” “刚需”族很受伤

“都 3 个多月了,买房的贷款还没批下来”。奔波了数月看房、买房,本来已经很近的“安居梦”居然卡在了贷款上,近来,郑州的吴女士备感焦虑。

在“金九银十”的楼市销售旺季,郑州许多忙着看房的“刚需”族,除了继续感慨房价高外,房贷又成了新困扰。原先利率 8.5 折、9 折的优惠已经难觅,取消优惠、甚至利率上浮 10%成银行房贷的主流政策,而且申请办理的周期延长。不少房产中介以“钱不好贷”为由,趁机从“刚需”族身上捞一笔。这样的“房贷难”让郑州的“刚需”族很受伤。

郑州多家银行表示,从 10 月底开始,各银行的房贷额度会更紧张,直至明年上半年才可能有所缓解。有专家表示,金融政策不能简单着眼于“一刀切”地抑制住房需求,而应该致力于优化房地产市场供求结构,才会减少对普通“刚需”购房者的“连带伤害”。

“8 月提交申请,放款要等到明年 1 月”

今年 7 月初,吴女士通过房产中介看中了一套价值 24 万元的小户型房子,协商好价格后,吴女士很快与中介签订了二手房购房协议,并把 9 万元首付款交给卖方。

然而,在到郑州花园路与农业路的中国银行办理房贷时,尽管吴女士提交了完善证明材料,却被银行告知,因今年贷款“额度用尽”,需要等待一段时间才能放款。

“8 月就提交了申请,也签了借款合同,但至今 3 个多月过去也没等来银行的放款。”吴女士说,如果不能在约定时间内付完全款,她需要支付违约金,更糟糕的是,购房合同还可能被取消。

给吴女士办理贷款业务的中国银行客户经理告诉记者,从 7 月开始,该银行就开始减少对个贷的审批,审批流程的时间也延长了。“能得到放款的更少,7 月至 9 月就放了两笔,10 月一笔也没有放”。

该客户经理表示,根据目前的情况,吴女士要想得到放款,估计要等到明年 1 月了。

记者调查发现,不仅是中国银行,郑州的多数股份制银行都以“额度用尽”为由暂停房贷,而大型国有银行虽然没有停贷,但以利率 8.5 折、9 折的优惠已经难觅,取消优惠甚至利率上浮 10%成为主流,而且办理审批时间比以前长。

为何出现“房贷荒”,一位国有银行内部人士表示,银行信贷额度一般是“年初松、年底紧”,加之上半年房地产贷款增速较快,也加剧

了下半年房贷额度紧张。

对此说法,央行公布的数据也验证了这一说法:今年上半年金融机构新增房地产类贷款 1.3 万亿元,而 2012 年全年只增加 1.35 万亿元。正是上半年“用力过猛”,导致了下半年的“力不从心”。

除了“没钱贷”,趋利的银行“不愿贷”也是重要原因。上述银行内部人士表示,央行为商业银行规定贷款额度以及存贷比限制,各银行再根据市场情况分配房贷、中小企业贷款、大企业贷款的额度,而今年资金面偏紧,利率市场化使净息差收窄,银行更愿意将有限的贷款投放到收益较高的领域,例如利率上浮 20%贷款周期更短的企业贷款,相比之下,基准利率的房贷就显得不划算,不受银行“待见”也就不足为奇。

“贷款就 58 万元,难道手续费就要 1 万”

26 岁的刘翔宇(化名)毕业后一直在郑州工作,近 3 年的省吃俭用上加上家里的支持,刘翔宇终于凑够了买房的首付。

8 月中旬,刘翔宇通过中介看中了一套 90 万元的二手房,当天他就与卖方、中介签订了三方房屋买卖合同,并商定通过郑州银行,以按揭贷款的方式支付房款。

随后,评估公司对刘翔宇购买的二手房列出了评估报告,将评估价定为 88.46 万元,刘翔宇可向郑州银行贷款 58 万元。

然而,房产中介的工作人员向刘翔宇列出的一份二手房交易费用清单,让他备感诧异。

刘翔宇发现,在该清单中,仅按揭费用就包括 7 项收费,包括评估费、抵押服务费、印花税、按揭服务费、抵押代办费、征信查询费、担保费。此外,刘翔宇还需另向郑州银行缴付贷款总额千分之三的保险费。

“我总共就贷款 58 万,难道手续费就要 1 万多元吗?”当刘翔宇提出异议时,房产中介告诉刘翔宇,各家银行都在闹“钱荒”,个人房贷会越来越不好申请,如果拖延的话,房贷很可能就办不下来了。

记者注意到,中介公司给刘翔宇做的“二手房交易费用清单”显示,房屋被估价 88.46 万元,仅评估费就 4423 元,是房产评估价的 5%。

“评估那天,中介公司的人领着一个男子,说是评估公司的,男子在屋里拍了几张照片,不到两分钟就走了。”刘翔宇说:“如此简单的评估,竟要 4423 元。”



刘翔宇查阅资料发现,中介公司所称“国家定有标准”,是指 1995 年《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》,而早在 2008 年 11 月,河南省政府就下文对房产评估费收费标准做出了调整,规定房地产总额在 100 万元以下按 4‰收取。

“多收 1‰就多收近 1000 元,二手房中介还虚列了诸多名目的手续费。”刘翔宇无奈地说,“银行闹‘钱荒’,贷款不好办。为了能办下贷款,只能任人宰割。”

刘翔宇通过另一家中介得知,其实,房产中介只需向银行支付两三千元,就能给客户办好按揭贷款手续。可是,为了获得更高的利润,中介就抓住“房贷荒”的机会,罗列多个收费项目,收取高额的手续费。

有中介公司工作人员说,由于多数客户购买二手房经历较少,又委托房产中介公司帮其办理按揭贷款手续,其中很难察觉按揭贷款的高额返点秘密。“即使客户有疑问,就说银行贷款不好贷。”

银行“钱荒”误伤“刚需”族

对于银行闹“钱荒”的形势,房地产专家杨红旭在接受媒体采访时曾分析说,短期来看,在年底之前,首套利率优惠取消甚至上浮的情况仍将持续,甚至幅度会进一步增加;但房贷吃紧现象具有周期性,如果购房需求在今年透支,明年房价的热度会有所降温,再加上明年银行信贷额度“年初松”,“房贷荒”现象将会在明年上半年才有所缓解。

“郑州有很多外来人口,有固定正当职业者存在安家需求。”郑州大学建筑学院党委书记贾志峰说,据估算,首次置业人群中 70%左右是通过贷款购房,而改善型置业人群的这一

比例在 30%左右。也就是说,“房贷荒”打击最大的购房群体正是“刚需”族。

郑州一大型国有银行内部人士表示,即使银行取消首套房的利率优惠,“刚需”族还是要买房,毕竟房贷利率涨幅导致多出来的购房成本,仍低于目前的房价涨幅,“刚需”族宁愿付出更多的利息成本也要先买下房,以提前锁定购房总成本,但这实际上的确增加了“刚需”族的月供压力。

该内部人士还举例称,以首套房贷款 100 万元按揭 20 年“等额本息”还款为例,如果是 8.5 折利率优惠,购房者只需支付利息款 66 万元,每月还款 6900 元左右。如按照央行基准利率计算,购房者需支付利息款 80 万元,每月还款 7500 元左右。也就是说,基准利率与 8.5 折相比,多出来的约 14 万元利息款,以及每月多出来 600 元左右的月供压力,对于“刚需”族就是真金白银的血汗钱。

对此,中国社会科学院研究员杨涛认为,由于多年地产调控的“连带伤害”,以及房地产金融体系过度依赖商业银行,使得普通“刚需”购房者也受到负面影响。从住房需求来看,高收入者存在投机冲动,而中低收入者则由于财务约束而受到抑制,要解决这样的矛盾,同样需要利用金融政策来实现住房需求结构的优化调整。

杨涛表示,金融政策不能简单地着眼于“一刀切”地抑制住房供给和需求,而应该致力于优化房地产市场供求结构。同时,房地产金融体系建设要改变过于依赖商业银行的扭曲状况,通过大力发展非银行融资模式,来探索健康的资金配置与风险分散机制。

(据《中国青年报》)