

# 货币政策从紧—— 是压制房价的“最后一根稻草”吗？

### 权威论调

#### 金融政策深刻影响房地产

对于金融政策将深刻影响房地产市场走向这一问题,李玉平陈述的理由是,旨在抑制资金需求的信贷收紧政策,对房地产开发的负面影响是明显的,主要表现为房地产企业的成本将提高,购房需求将受到遏制,由此业内人士将货币政策从稳健到从紧比作是压制房价的“最后一根稻草”。“这个比喻有些夸大了,但是对房地产的影响却是不言而喻的。”

得益于迅猛发展的房地产市场,全国商业银行的个人住房贷款一直是个人信贷产品中高赢利低风险资产,但近年来,央行多次加息,提高银行准备金率以及其他信贷紧缩政策的实行后,一些中小商业银行流动性已出现困难,部分地区的商业银行按揭贷款因信贷规模的限制甚至出现了无贷可放的情况。这种状况不仅影响到了楼市,也对银行房贷资金的存量安全带来了影响,深刻反映出房地产行业对银行资金的高度依赖性。

### 问题解析

#### 控制高档房及投资房贷比例

虽然今年以来我国宏观经济金融环境保持了非常好的势头,但是国际国内金融形势却出现了矛盾局面不能轻视,尤其是国内经济由偏快转向过热,物价以



李玉平认为金融政策将深刻影响房地产市场的走向

结构性上涨演变为明显上涨的趋势也非常明显,同时国际金融环境瞬息万变,美国的次按危机爆发后,国际金融市场在几个星期以内从流动性过剩迅速演变为通货紧缩。这些都值得高度警惕。

“我国目前房地产市场与美国次按危机爆发前有很多相似地方:比如流动性过剩、房价延续数年快速上升以及资产价格的膨胀等等。今年以来,我国的银行各项贷款增长势头也非常迅猛,截止到9月末各项贷款同比增长17.3%,是2005年以来的新高,其中房地产信贷的增幅尤其明显。”他认为,从国外经验来看,贷款增幅过快会带来放松信贷管理、风险控制水平降低等隐患。

正是因为房贷高速发展,以及贷款增幅过快给银

行带来了不少问题,一是贷后检查工作难以落实到位,二是流动性风险的管理难度加大,三是货币分配、汇率风险逐步扩大,因此监管当局通行的做法是将贷款增长是否过快作为重点监测以及判断银行是否稳健运行的重要指标。同时,据了解,在各银行、金融机构、执行房贷新政过程中出现了假按揭、假二套房,假90平方米等问题,“由于宏观形势和当前面临的这些状况,监管当局认为,中国银行业当前首要的任务就是要全力以赴的加强贷款三查,严控贷款增速,这已经不是国家宏观调控的要求,是银行业当前管控风险经营的迫切需要。各银行要根据不同的城市和地段,借款人的信用情况,还款意愿和还款能力等因素科学判断房地产的风

险,确知客户的业务,确知贷款的用途及流向以及风险变化,坚决压缩高档商品房等的开发贷款和比例以及投资性住房的按揭贷款”

#### 需要创新避险的金融工具

美国的按揭贷款已从单一的世界房屋抵押贷款证券市场蔓延到全球的货币市场和资本市场。

李玉平分析说,那些认为可以通过市场定价转移出售固有风险是一种对投资者不负责任的行为,最终殃及其他金融市场甚至全球的市场,因此美国的次按危机是美国房地产市场泡沫破裂的一个必然结果,但并不能说明住房信贷证券化工具出了问题,而是楼市出了问题,不能因为美国的市场危机而否认房贷创新应用产品在中国的发展。

他认为,防止美国悲剧在中国重演首先必须有一个独立的,具有良好职业操守和技能的证券服务机构,对风险充分的避开;其次,要有比较成熟的机构把银行的高风险产品出售给高风险偏好的投资者;第三,审慎的原则是商业银行和其他所有投资主体应该遵循的基本法则,尽管风险往往与回报成正比,但在追逐风险的同时更应该重视风险,特别是可能的系统性风险。

本报记者 费婕/文 路军/摄

### 精彩观点

“三流企业卖产品,二流企业讲品牌,一流企业发掘自身的盈利模式。万达地产在整个开发理念,产品理念上建立了两条线,一方面是自己持有,只租不售,目前我们形成三级合作伙伴,拥有10家以上紧密型合作伙伴,万达走到

那里,他们跟到哪里,此外还有30多家战略合作伙伴,就是有选择的和我走,还有一批小型的全国连锁的合作伙伴,像麦当劳、肯德基。

尽管宏观金融政策对房地产市场进行了调整,但是我认为房地产市场不可能下滑。”

——苏州万达房地产开发有限公司副总经理 沈嘉颖

“在土地供应不足、调控越来越严的情况下,开发商的竞争会越来越激烈,无锡也不例外。如何在竞争中脱颖而出呢?我认为,开发商应增加在楼盘创新和服务上的投入,提高房屋品质。如此一来,房屋品质越高就越受购房者追捧,房价自然也能卖得越高,开发

商的发展前景也越好。对于这样的楼盘来说,价格涨幅可能会远大于楼市的平均涨幅。

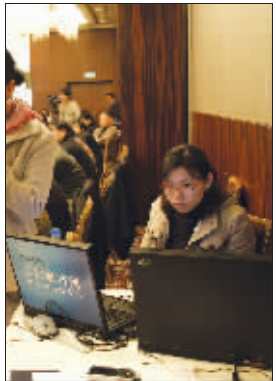
然而,并非所有企业都愿意加大投入,产品自然也不会有太大的提升。这样,楼盘即使想涨价,空间也不大,从而导致楼盘在涨价幅度上出现两极分化。”

——润地利房地产投资集团有限公司销售总监 袁明

“无锡的房价走势也同样被看好。此判断基于三个理由:1.城市建设的推进。目前各个城市总体规划建设的步伐越来越快,就无锡而言,市政府在城建方面做了很多工作,城市化的加快吸引了更大的购买力;二是无锡旧城改造的加快。无锡旧城改造的速度之快已经是有目共睹,这将带动无锡房地产市场的进一步发展;三是楼盘品质在不断提高。”

——无锡南凯房地产开发有限公司营销总监 黄小军

本报记者 文涛 殷玮 刘果



江苏都市网现场直播

## 桥北核心,景观中心

### 87m<sup>2</sup>大阳台大景观07年最后压轴钜献, 四期『优景单位』即将璀璨登场!

全城丽景地处桥北核心区最后的绝版地段, 即将推出的4期『优景单位』位于整个社区的景观中心, 现全面接受预约!

**58577999 | 58578999**

■区位: 全城丽景地处桥北核心区最后的绝版地段; ■规划: 仅用22%的土地用于建筑, 打破传统大密度开发, 带给居住者更多的生活享受; ■建筑: 法式风情建筑, 秉承新古典主义建筑理念; ■景观: 中央水系环绕, 近40%的高绿化率, 移步换景让居住心情舒畅; ■交通: 131、132、136、150、151、159、602、606、614、盛澄、板桥、汉江、中六、汉六、汉七、宁高、新桥、新桥、河景等二十多条公交线路通达; ■生活: 沃尔玛、华润苏果、国美电器、苏宁、华东MALL等让您尽享便捷生活。

**售楼中心: 南京市大桥北路33号**

○开发商: 南京新锦程 ○规划设计: 法国蓝鼎 ○行案代理: HOLY 弘壹地产顾问 ○宁房字第200700885号

**推荐户型**

建筑面积: 约87m<sup>2</sup>

近10平米超大弧形观景阳台

**07年压轴钜献, 中心景观组团, 全面接受预约。**